

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
30.12.2016

Rapor No:
2016A987

**ZİRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**KADIKÖY'DE BANKA
HİZMET BİNASI**

KADIKÖY / İSTANBUL

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için 30.12.2016 tarihinde 2016A987 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."

Sertifika No : FS 509685

RAPOR NO: 2016A987

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

1

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Rıhtım Caddesi, No: 4, Kadıköy/İSTANBUL

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Mevcutta "Ziraat Katılım Bankası A.Ş." ve "Ziraat Bankası A.Ş." tarafından banka şubesi ve yönetim birimlerince kullanılan bina.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 16 pafta, 26 ada, 1 parsel no'lu, 477,50 m² yüz ölçümüne sahip, "Kargir Bina" vasıflı, "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkul

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlandığı ana gayrimenkul, 26.10.1972 tasdik tarihli, 1/500 ölçekli "Kadıköy Meydanı Tanzimi Planı", 16.03.1971 tasdik tarihli, 1/500 ölçekli "Rasimpaşa 1. Etap Planı" ve 15.03.2012 tasdik tarihli 1/500 ölçekli "Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kalmakta olup yapılaşma şartları;

- "Ticaret Alanı" lejandında,
- H_{max}: Portik Üzeri + 5 kat,
- İnşaat nizamı: Bitişik Nizam'dır.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

25.985.000-TL

(Yirmibeşmilyondokuzyüzseksenbeşbin.- Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)

30.662.300.- TL

(Otuzmilyonaltıyüzaltmışikibinüçyüz -Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Murat YILMAZ

Doğuşcan İĞDIR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 404244)

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 402293)

RAPOR NO: 2016A987

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

2

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI	9
2.1 Değerleme Yöntemleri	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	9
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.2 Değer Tanımları	10
2.2.1 Pazar Değeri	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	10
BÖLÜM 3	12
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	12
3.1 Demografik Veriler	12
3.2 Ekonomik Veriler	13
BÖLÜM 4	16
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	16
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	18
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	18
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	20
BÖLÜM 5	22
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	22
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	23
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	24
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri	25
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	25
BÖLÜM 6	28
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	28
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	28
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	28
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	28
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	38
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	38
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	38
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	39
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	40
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	40
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	40

RAPOR NO: 2016A987

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

3

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



BÖLÜM 7	42
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması	42
7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	43
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
BÖLÜM 8	45
SONUÇ	45
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
8.2 Nihai Değer Takdiri	45
BÖLÜM 9	47
EKLER	47

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 30.12.2016 tarihinde, 2016A987 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 16 pafta, 26 ada, 1 parsel no'lu, 477,50 m² yüz ölçümüne sahip, "Kargir Bina" vasıflı, "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkulün 30.12.2016 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Konu değerlendirme çalışması; GYO kapsamında halka arzı düşünülen gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Murat YILMAZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2016 değerlendirme tarihi itibarı ile değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.12.2016 tarihli ve 3085 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 07.12.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıda belirtilmiştir.

Rapor Bilgileri	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	16.08.2013	13.06.2016
Rapor Numarası	2013A662	2016REV67
Raporu Hazırlayanlar	Simge SEVİN AKSAN Hüsniye BOZTUNÇ	Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	23.100.000	25.410.000

RAPOR NO: 2016A987

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

6

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Sahrayıcedid Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 48, Kat: 8-9 Kozyatağı / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI

2.1 Değerleme Yöntemleri

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir. Ancak işbu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili pazar verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşım, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında pazar beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak Pazar Değeri takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre değer tanımları aşağıdaki gibidir.

2.2.1 Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli Pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, pazar değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

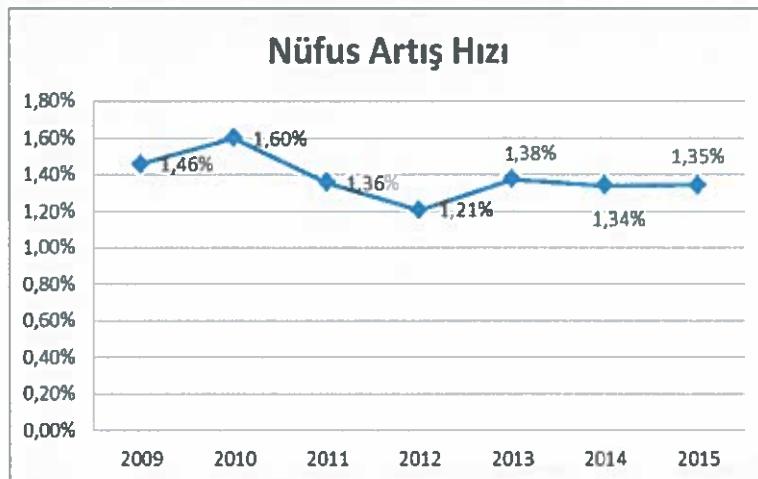
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler olan demografik ve ekonomik veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

3.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2015 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6’sı (14. 657.434 kişi) İstanbul’da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile

RAPOR NO: 2016A987

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

12

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

(2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550'dir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 olarak (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

3.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarına karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan büyümeyi düşürücü etki yapmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümünden bahsetmek mümkün olmuştur. İnşaat ve enerji sektörlerinin büyümesi ilk çeyreğe göre ivme kazanarak %7 ve %5,2'ye ulaşmış, imalat sanayinin büyümesi ise %5,7'den %3'e gerilemiştir. İkinci çeyrekte mali sektörün büyüme hızı ilk çeyreğe göre hafifçe düşerek %6,5'ten %5,5'e gerilemiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,3 artış olmuştur. Haziran 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,00 trilyon TL'ye (708 milyar ABD doları)



	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	10.0	6.5	5.5
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.7	3.1

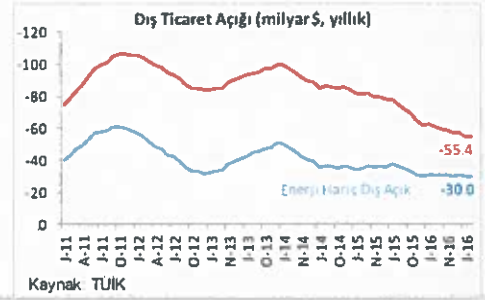
ulaşmıştır.

Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yıllık gıda enflasyonu 2015 sonundaki %10,9 seviyesinden Eylül sonunda %4,2'ye gerilemiştir. Yılın geri kalanında iç talepteki zayıflık nedeniyle gıda ve giyim gibi kalemlerden enflasyonu aşağı yönlü baskılayıcı etki beklerken, uluslararası piyasalarda petrolün yükselişi ve Eylül ayında TL'de izlenen değer kaybının yukarı yönlü riskleri artıracaklarını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.

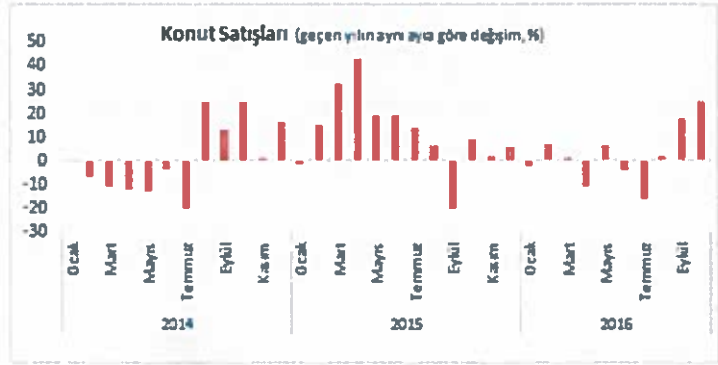
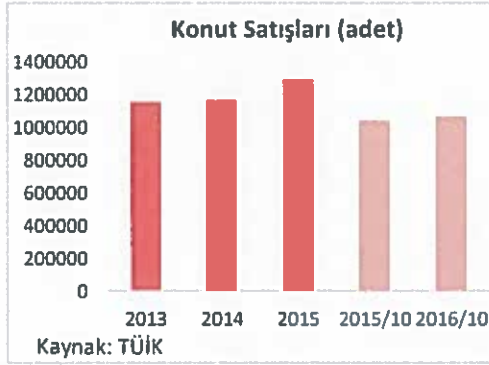
¹ TSKB A.Ş.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

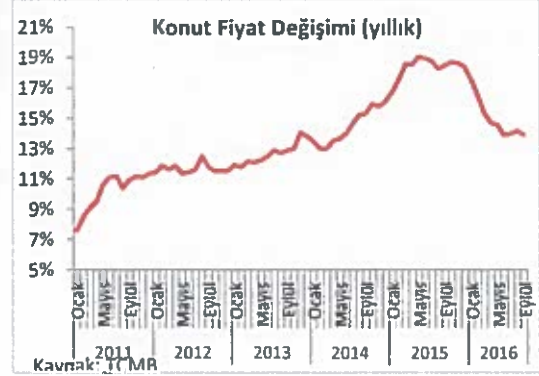
Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüşle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüşle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13 düşüşle 21,7 milyar dolar olmuştur. Eylül sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 118 milyar dolara yükselmiştir.



Konut satışlarında 2016 yılının ilk sekiz ayda yaşanan daralmadan sonra Ekim ayında toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %25 artış göstermiştir. Bu rakam son 19 ayın en hızlı artışına işaret etmektedir. Faizlerdeki yükselişin devam edeceği beklentisi ve konut kredisi faizlerinde indirim kampanyaları kredili konut talebinde artışa neden olmuştur. Bu talebin bir kısmı gelecek dönem talebinin öne çekilmesinden de kaynaklandığı düşünülmektedir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk on aylık döneminde %2 artışla 1.066.085 adet olmuştur.



Yabancılar konut satışı ise arka arkaya sekizinci ayda da düşüş göstermiş olup bir önceki yılın aynı ayına göre Ekim ayında %30 düşüşle 14.776 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,4'tür. Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Eylül 2016 sonunda %13,9'a gerilemiştir. Konut kredileri Ekim'de haftalık olarak ortalama 724mn Lira artmıştır. 2015 yılındaki ortalama haftalık artış ise 345mn Lira seviyesinde gerçekleşmişti. Kasım ayı itibarıyla konut kredilerinde artışın güçlü bir şekilde sürdüğü gözlemlenmektedir.



BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kadıköy
Mahallesi	:	Osmanağa
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	16
Ada No	:	26
Parsel No	:	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	:	Kargir Bina
Ana Gayrimenkulün Yüzölçümü	:	477,50
Malik	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul ili, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde 29.12.2016 tarih, saat 15:09 itibariyle elde edilen ve ekte sunulan onaylı takyidat belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Planda C harfiyle gösterilen portikli kısımda zeminden itibaren 5.5 beş buçuk metre irtifaini kadar inşaat yapılmamak ve bu sahada umuma mahsus murur hakkı vardır. (10.10.1944 tarih, 2045 yevmiye no ile)
- Diğer: İstanbul Anadolu 6. Asliye Ticaret Mahkemesi Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş'nin 13.04.2016 tarih 2016/210 esas 2016/322 öz sermaye tespiti kararı ve expertiz raporları gereğince T.C Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iş bu taşınmazların tamamının Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır. (24.10.2016 tarih ve 34043 yevmiye no ile)

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

TSKB
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

Report on: 11/11/10
 File: 11/11/10
 Date: 11/11/10
 Time: 11:11

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Onaylı takyidat bilgilerine göre konu taşınmaz "T.C Ziraat Bankası A.Ş." mülkiyetinde iken 08.11.2016 tarih ve 35778 yevmiye no ile "Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması" nedeniyle "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetine geçmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 22.12.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan 08.03.2016 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 26.10.1972 tasdik tarihli, 1/500 ölçekli "Kadıköy Meydanı Tanzimi Planı", 16.03.1971 tasdik tarihli, 1/500 ölçekli "Rasimpaşa 1. Etap Planı" ve 15.03.2012 tasdik tarihli 1/500 ölçekli "Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kalmakta olup yapılaşma şartları;

- "Ticaret Alanı" lejandında,
- H_{max}: Portik üzeri 5 kat,
- İnşaat nizamı: Bitişik nizam'dır.
- Değerleme konusu 1 no'lu parselin çok küçük bir kısmının "Yol Alanı" nda kaldığı tespit edilmiştir.
- Değerlemeye konu 1 no'lu parselin kısmen Kadıköy-Kartal Metro Hattı etki sınırı içinde kalmakta olduğu ve uygulama esasında, İBB Raylı Sistem Müdürlüğü'nden görüş alınması gerektiği bilgisi edinilmiştir.
- Yan ve arka çekme mesafesi: 4 m

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 35812958-310.05-2486233/3019
Konu : 26 ada, 1 parsel

05/07/2016

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Eski Büyükdere cad.No:39
Maslak-Sarıyer/İSTANBUL

İlgi : 01.03.2016 tarihli ve 2486233 sayılı dilekçe.

Kadıköy-Ormanağa Mahallesi 16 pafta, 26 ada, 1 parsel. 16.03.1971 t.t.li 1/500 ölçekli Rarım-paşa 1. Etap Planına göre, 11-Portik Üzeri+5kat, Bitişik Nizam yapılanma kopyalarında "Ticaret Alanı"nda, az bir kısmı da yolda kalmaktadır.

Ayrıca söz konusu parsel 15.03.2012 t.t.li, 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Tıjma Sistemi Uygulama İmar Planında kalmakta olup, uygulama yapılmadan önce Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü'nden görüş alınacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.

Zerrin KARAMUKLUOĞLU
Plan ve Proje Müdürü

Ek: Plan Örneği

✓ Gayrimenkullere İlişkin Mimari Proje, Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

- Değerlemeye konu parsel üzerindeki yapıya ait, bodrum + zemin + asma kat + 5 normal kat + makine katından oluşan toplam 2.887,71 m² alanlı banka için hazırlanmış, 02.04.2006 onay tarihli, 2006/600996 no'lu "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıya ait, 20.04.2009 tarih ve 000/63-07 sayılı, 2.887 m² alandan oluşan banka ünitesi için, yeni yapı maksadıyla düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıya ait, 07.07.2011 tarih ve 2011/48 sayılı, 2.887 m² alandan oluşan banka ünitesi için, yeni yapı maksadıyla düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

* Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde yapının kat sayısı yol kotu altı kat sayısı 1 kat, yol kotu üstü kat sayısı 6 kat olmak üzere toplam 7 kat olarak belirtilmekte olup mimari projede kat detayı incelendiğinde bodrum + zemin + ara kat + 5 normal kat + makine katı olmak üzere 9 kat olarak projelendirildiği ve mevcut durumda da bu şekilde kullanıldığı görülmüştür.

Özet tablo

Mimari Projeler		
Belge-Tarih	Alan (m ²)	Veriliş Nedeni
02.04.2006 – 2006/600996 "Onaylı Mimari Proje"	2.887,71	Yeni Yapı

Yapı Ruhsatları		
Belge-Tarih	Alan (m ²)	Veriliş Nedeni
20.04.2009 – 000/63-07 "Yapı Ruhsatı"	2.887	Yeni Yapı

Yapı Kullanma İzin Belgeleri		
Belge-Tarih	Alan (m ²)	Veriliş Nedeni
07.07.2011 – 2011/48 "Yapı Kullanma İzin Belgesi"	2.887	Yeni Yapı

✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri:

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapı 29.06.2001 tarihinden sonra inşa edilmiş olduğu için, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, yapı denetimi işleri Genel Kontrolör Ali Kadri Eke (TCKN: 22913113158) tarafından yapılmıştır.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu 26 ada 1 parsel no'lu taşınmazın imar durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün açık adresi: Rıhtım Caddesi, No: 4, Kadıköy / İSTANBUL

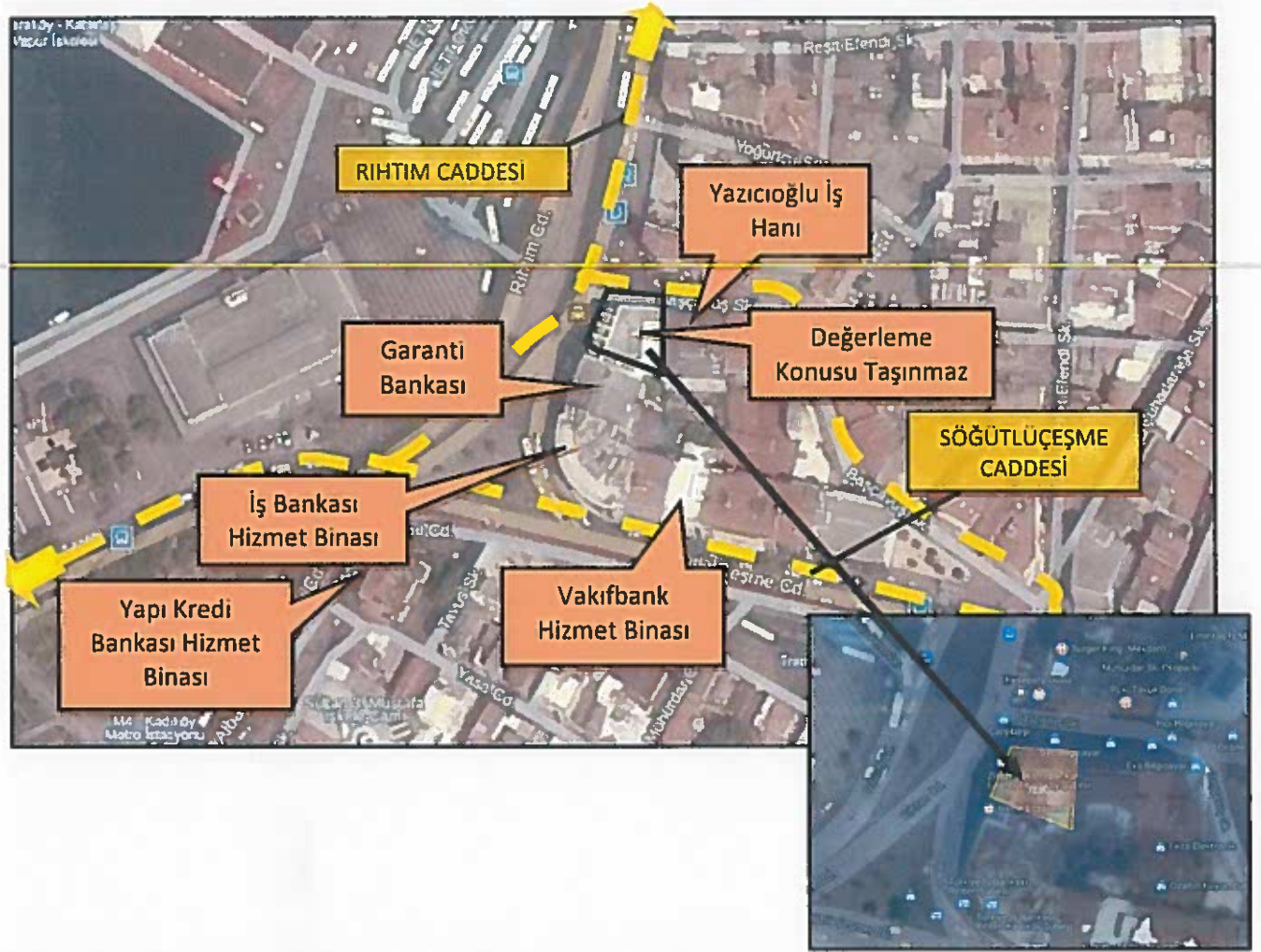
Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için, O-1 Otoyolu'nda Harem – Gebze istikametinde ilerlenirken, Söğütlüçeşme KöprülÜ Kavşağı geçildikten sonra Kadıköy tabelaları takip edilerek çıkış yapılır. Ulaşılan Taşköprü Caddesi üzerinde, sağ kolda bulunan ilk sapaktan dönülür ve yolun ikiye ayrıldığı noktada soldan, Rıhtım yönüne ilerlenir. Yolun devamında Altıyol Meydanı geçildikten yaklaşık 400 m. sonra sağa dönülür. Değerlemeye konu taşınmaz, yaklaşık 30 m. sonra sağ kolda köşe parselde konumlandır.

Değerlemeye konu taşınmaz, ulaşım açısından Rıhtım Caddesi gibi bir ana arter üzerinde konumlu olması ve D-100 Karayolu'na yakınlığı sebebiyle oldukça avantajlı bir bölgede konumlanmaktadır. Taşınmazın Kadıköy – Kartal Metro Hattı'nın Kadıköy durağına, Haydarpaşa Garı'na, Kadıköy Rıhtım otobüs duraklarına ve deniz yolu iskelelerine yakın konumlu olması, konu taşınmaza çok sayıda toplu taşıma aracı ile erişimin de oldukça kolay olmasını sağlamaktadır. Değerleme konusu parselin, bölgedeki önemli arterlerden olan Rıhtım Caddesi'ne cepheli olması da taşınmazın konumu ve reklam açısından avantaj teşkil etmektedir.

Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede, Rıhtım ve Söğütlüçeşme caddeleri üzerinde 5-6 katlı yapılar bulunmakta olup, bu yapıların zemin katları dükkan, üst katları ise ofis olarak kullanılmaktadır. Söz konusu caddeler üzerindeki bazı yapıların tamamı ise tek kullanıcı tarafından kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde; Yazıcıoğlu İşhanı, Garanti Bankası, İş Bankası, Halkbank, Akbank, Vakıfbank, Yapı Kredi binaları, Kadıköy Meydanı, Şehremaneti Kadıköy Dairesi, Kadıköy Çarşısı, Kadıköy Katlı Otoparkı, Sultan 3. Mustafa İskele Camii, Ayia Eufemia Rum Ortadoks Kilisesi, Surp Takavor Ermeni Kilisesi, Caferağa Camii, Alkım Kitapevi, Beşiktaş – Kabataş Ada Vapuru İskelesi, İstanbul Üniversitesi Devlet Konservatuvarı ve Haldun Taner Sahnesi gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde hanlar bulunmakta olup Rıhtım Caddesi'nden yukarılara çıkıldıkça konut kullanımlı yapılar görülmektedir.

Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulün reklam kabiliyeti de oldukça yüksektir.





Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Şehir Hatları Vapur İskelesi	~ 0,10
Kadıköy Metro İstasyonu	~ 0,30
Altıyol Meydan	~ 1,60
O-1 Otoyolu	~ 1,80

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Kadıköy ilçesi sınırları içinde, bölgedeki en önemli arterlerden olan Rıhtım Caddesi üzerinde bulunan köşe parsel nitelikli 1 no'lu parsel üzerinde konumlanmış, onaylı mimari projesine göre bodrum + zemin+ ara kat + 5 normal kat + makine katı olmak üzere toplam 9 kat ve 2.887,71 m² inşaat alanından oluşan ve mevcutta Ziraat Bankası şubesi ve banka birimlerinin ofisleri olarak kullanılmakta olan yapıdır. Söz konusu yapı, betonarme karkas olarak inşa edilmiş olup, dış cephesi cam giydirme ile kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmaz, onaylı mimari projeye göre bodrum + zemin + ara kat + 5 normal kat + makine katı olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde yapının kat sayısı yol kotu altı kat sayısı 1 kat, yol kotu üstü kat sayısı 6 kat olmak üzere toplam 7 kat olarak belirtilmekte olup mimari projede kat detayı incelendiğinde bodrum + zemin + ara kat + 5 normal kat + makine katı olmak üzere 9 kattan olarak projelendirildiği ve mevcut durumda da bu şekilde kullanıldığı görülmüştür. Onaylı mimari projesine göre bodrum kat 415,81 m² alana sahip olup, sığınak, kasa ve tesisat

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

ANONİM ŞİRKETİ

hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin kat 307,81 m² alana sahip olup bekleme alanı, gişe hizmet alanı, kabul holü ve güvenlik hacimlerinden oluşmakta ve kat yüksekliği 5.80 m seviyesindedir. Zemin kat ile 1. normal kat arasında, ara kat olarak isimlendirilen ve yalnızca arşiv, WC, şaft alanı vb. çekirdek alandaki hacimleri barındıran 102,78 m²'lik bir kat bulunmaktadır. Yalnızca katlar arasında erişimi sağlayan bu katın, yasal evraklarda normal kat şeklinde değerlendirilmediği görülmüştür. Onaylı mimari projesine göre 1., 2., 3. ve 4. normal katların her biri 427,90 m² alana sahip olup, 1. ve 2. katta şube hizmet alanı, arşiv, ofis, yapı çekirdek alanı, merdiven holü, yangın holü ve wc hacimleri, 3. ve 4. katta açık ofis alanları, toplantı salonu, yapı çekirdek alanı, merdiven holü, yangın holü ve wc hacimleri, 5. kat 349 m² alana sahip olup çok amaçlı salon, mutfak, yapı çekirdek alanı, merdiven holü, yangın holü ve wc hacimleri ve açık teras alanı, 6. kat 72 m² alana sahip olup makine dairesi, teknik oda, merdiven holü, yangın holü, teras alanı, 7. katta teras çatı hacmi yer almaktadır.

Konu taşınmaza ait kat bazında alansal tablo aşağıdaki gibidir.

Kat	Kullanımı	Alanı
Bodrum	Banka Hizmet Binası	416,0
Ara Kat		103,00
Zemin		308,0
1		428,0
2		428,0
3		428,0
4		428,0
5		349,0
Toplam Alan (m2)		2.887,7 *

* İlgili mimari proje ve yasal evraklarda belirtilen alansal bilgilere, makine katı dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmaz mevcutta onaylı mimari projesine uygun olarak; bodrum + zemin + ara kat + 5 normal kat + makine katından oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde katların alansal büyüklüklerinin ve toplam inşaat alanının 02.04.2006 tarihli onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın bodrum katında su deposu, teknik hacim, kasa, kiralık kasalar, arşiv gibi alanlar bulunmakta olup, bu kata erişim yalnızca merdiven ile sağlanmaktadır. Zemin kat ve 1. normal kat banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Şubeye 2 adet giriş söz konusu olup, her iki giriş de zemin kat seviyesinden; müşteri girişi taşınmazın batı cephesinden, Rıhtım Caddesi üzerinden, bina çalışanlarına ait ofis girişi Başçavuş Caddesi'nde yer alan giriş kapısından sağlanmaktadır. Normal katlarda kullanıma uygun şekilde cam veya ayırıcılarla ofis alanları oluşturulmuş olup, diğer kısımlar ise açık ofis olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın zemin kattan itibaren tüm katlarından, batı cephesi yönünden deniz manzarası bulunmaktadır. Deniz manzarası, kat sayısı arttıkça genişlemektedir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Kadıköy Banka Hizmet Binası
Toplam Bina Alanı	2.887 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	~ 7
İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Binanın Kat Adedi	9 kat (Bodrum+zemin+ ara kat +5 normal kat + makina katı)
Dış cephe	Cam giydirme
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtma sistemi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Mevcut
Asansör	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut

RAPOR NO: 2016A987

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

24

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Kat	Kullanım Fonksiyonu	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
Bodrum	Sistem Odası, Arşiv, Ana Kasa, Kiralık Kasalar, Su Deposu	Granit	Asma tavan	Alüminyum	Dekoratif aydınlatma armatürü
Zemin ve Ara Kat	Banka Şubesi	Halıfleks	Asma tavan	Alüminyum	Kısmen spot armatür, kısmen dekoratif armatür
1	Ziraat Kadıköy Şube	Halıfleks	Asma tavan	Alüminyum	Kısmen spot armatür, kısmen dekoratif armatür
2	Ziraat Katılım	Halıfleks	Asma tavan	Alüminyum	Kısmen spot armatür, kısmen dekoratif armatür
3	Eğitim Sınıfları	Halıfleks	Asma tavan	Alüminyum	Kısmen spot armatür, kısmen dekoratif armatür
4	Ofisler	Halıfleks	Asma tavan	Alüminyum	Kısmen spot armatür, kısmen dekoratif armatür
5	İnşaat İstanbul Bölüm Başkanlığı	Halıfleks	Asma tavan	Alüminyum	Kısmen spot armatür, kısmen dekoratif armatür
6	Makina Katı	Halıfleks	Asma tavan	Alüminyum	Kısmen spot armatür, kısmen dekoratif armatür

Değer takdirinde taşınmazların yukarıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz, 477,50 m² yüzölçümüne sahip 1 no'lu parsel ve üzerinde konumlu, tamamı Ziraat Bankası Hizmet Binası olarak kullanılan yapıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz, bodrum + zemin + 5 normal kat + makina katından oluşan ve toplamda 2.887 m² alandan oluşmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazın 5. normal katının üzerinde, emsal harici alan olarak kabul edilen 72 m²'lik mekanik kat bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu yapı, yaklaşık 7 yıllık bakımlı bir binadır.
- Değerleme konusu taşınmazın zemin ve 1. normal katı banka şubesi olarak, normal katları ise Ziraat Bankası'nın ofis birimlerince kullanılmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazın zemin kattan itibaren tüm katlarından deniz manzarası bulunmakta olup, üst katlara çıkıldıkça manzara genişlemektedir.
- Değerlemeye konu taşınmaz, bölgedeki en önemli arterlerden olan Rıhtım Caddesi ve Başçavuş Sokak'a cepheli köşe parsel konumundadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, Kadıköy ilçesinin merkezinde, ticari kullanımın yoğun olduğu bir aks üzerinde konumlanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



- Taşınmazın bulunduğu yapı adasında ve yakın çevresinde Garanti Bankası, İş Bankası, Halkbank, Akbank, Vakıfbank, Yapı Kredi hizmet binaları yer almaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmaz, metro, tren ve otobüs durakları ile vapur iskelelerine oldukça yakın konumlu olup, ulaşım açısından avantajlıdır.

BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
+ Değerlemeye konu taşınmaz, yaklaşık 7 yıllık bakımlı bir binadır. + Değerlemeye konu taşınmaz bölgedeki önemli arterlerden biri olan Rıhtım Caddesi'ne cepheli köşe parseldir. + Değerleme konusu taşınmaz, metro istasyonuna, vapur iskelelerine, tren garına ve otobüs duraklarına oldukça yakın konumlu olması sayesinde toplu ulaşım ile erişilebilirlik açısından avantajlıdır. + Değerlemeye konu taşınmazın zemin kattan itibaren tüm katlarından deniz manzarası bulunmaktadır. + Değerleme konusu taşınmaz, Rıhtım Caddesi üzerinde bulunmakta olup, reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.	- Değerleme konusu taşınmazın mimari planı nedeniyle yapının içersinde yer alan kolonlar taşınmazın katlarından algılanabilen deniz manzarasını kısıtlamaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Rıhtım Caddesi, Kadıköy bölgesinin önemli ve bilinen akslarından biridir. ✓ Değerleme konusu taşınmaz, ticari yönden aktif ve bilinirliği yüksek yapıların bulunduğu bir bölgede yer almaktadır.	* Konu taşınmazın bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanmaktadır. * Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında taşınmazın değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Satılık Ofis Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkul Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Taşınmaza yakın konumda, Söğütözü Caddesi'nde yer alan bir binanın, 5. katında konumlu, iki cephesi açık, 170 m ² kapalı alana sahip olduğu bildirilen ofis için 1.450.000 TL talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Ofis	Satılık	170	1.450.000	409.813	8.529	2.411	+ Kapalı alanı daha küçüktür. + Oldukça işlek bir cadde üzerinde konumlandır. - Eski bir binada konumlandır.
2	Taşınmaza yakın konumda, Reşit Efendi Sokak'ta yer alan ancak daha dezavantajlı bir lokasyonda ve yaklaşık 25 yıllık binada bulunan, 25 m ² kapalı alana sahip olduğu bildirilen ofis için 165.000 TL talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Ofis	Satılık	25	165.000	46.634	6.600	1.855	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Eski bir binada konumlandır. - Lokasyon açısından dezavantajlı bir konumdur.
3	Taşınmaza yakın konumda, Üzelli Sokak'ta yer alan ancak daha dezavantajlı bir lokasyonda ve yaklaşık 29 yıllık binada bulunan, 30 m ² kapalı alana sahip ofis için 230.000 TL talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Ofis	Satılık	30	230.000	65.005	7.667	2.157	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Eski bir binada konumlandır. - Lokasyon açısından dezavantajlı bir konumdur.
4	Taşınmaza yakın konumda, Bahariye Caddesi'nde yer alan eski bir binanın 4. katında yer alan, 145 m ² kapalı alana sahip ofis için 850.000 TL talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Ofis	Satılık	145	850.000	240.235	5.862	1.657	+ Kapalı alanı daha küçüktür. + Oldukça işlek bir cadde üzerinde konumlandır. - Eski bir binada konumlandır.

TSKB
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016
*GİZLİDİR
29

RAPOR NO: 2016A987

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul | İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

9

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
5	Taşınmaza yakın konumda, Sakız Sokak'ta yer alan ancak daha dezavantajlı bir lokasyonda ve yaklaşık 25 yıllık binada bulunan, 62 m ² kapalı alana sahip olduğu bildirilen ofis için 347.000 TL talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Ofis	Satılık	62	347.000	98.072	5.597	1.582	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Eski bir binada konumlandır. - Lokasyon açısından dezavantajlı bir konumdadır.
6	Taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde yer alan, kısmen dezavantajlı bir lokasyonda ve yaklaşık 24 yıllık binada bulunan 40 m ² kapalı alana sahip olduğu bildirilen ofis için 260.000 TL talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Ofis	Satılık	40	260.000	73.484	6.500	1.837	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Eski bir binada konumlandır. - Lokasyon açısından dezavantajlı bir konumdadır.
7	Taşınmaza yakın konumda ancak dezavantajlı bir lokasyonda ve yaklaşık 20 yıllık binada bulunan 25 m ² kapalı alana sahip olduğu bildirilen ofis için 136.000 TL talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Ofis	Satılık	25	136.000	38.438	5.440	1.538	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Eski bir binada konumlandır. - Lokasyon açısından dezavantajlı bir konumdadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Kiralık Ofis Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Kira Fiyatı (USD/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Taşınmaza yakın konumda, dezavantajlı bir lokasyonda ve yaklaşık 23 yıllık binada bulunan 22 m ² kapalı alana sahip olduğu bildirilen ofis için 1.000 TL/ay kira talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Ofis	Kiralık	22	1.000	3.000	45,45	12,35	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Eski bir binada konumlandır. - Lokasyon açısından dezavantajlı bir konumdadır.
2	Taşınmaza yakın konumda, Kuşdili Caddesi üzerinde yer alan, kısmen dezavantajlı bir lokasyonda ve yaklaşık 35 yıllık binada bulunan 30 m ² kapalı alana sahip olduğu bildirilen ofis için 1.000 TL/ay kira talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Ofis	Kiralık	30	1.000	283	33,33	9,42	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Eski bir binada konumlandır. - Lokasyon açısından dezavantajlı bir konumdadır.
3	Taşınmaza yakın konumda, dezavantajlı bir lokasyonda ve eski bir binanın 2. katında yer alan, 55 m ² ofisin 300.000 TL bedel ile satışa sunulduğu ve aynı emsalin 1.500 TL/ay kira geliri olduğu bilgisi edinilmiştir.	Ofis	Kiralık	55	1.500	4.500	27,27	7,71	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Eski bir binada konumlandır. - Lokasyon açısından dezavantajlı bir konumdadır.
4	Taşınmaza yakın konumda, Söğütözü Caddesi'nde eski bir binanın 4. katında konumlu ve 20 m ² kapalı alana sahip olduğu bildirilen ofis için 500 TL/ay kira talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Ofis	Kiralık	20	500	10.000	25,00	7,07	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Eski bir binada konumlandır. - Lokasyon açısından dezavantajlı bir konumdadır.

RAPOR NO: 2016A987

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

31

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Satılık ve Kiralık Dükkan Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Taşınmaz yakın konumda, Misak-ı Milli Sokak'ta yaklaşık 20 yıllık bir binada yer alan, 50 m ² zemin kat, 50 m ² asma kat, 10 m ² 2. katta, 15 m ² 3. katta, 15 m ² 4. katta ve 50 m ² depo kullanım alanı olmak üzere toplam 190 m ² kapalı alana sahip dükkanın, yakın zaman içinde 850.000 TL ile satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Dükkan/ İşyeri	Satılmış	190	850.000	240.235	4.474	1.254	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Lokasyon açısından dezavantajlı bir konumdadır. - Eski bir binada konumlandır. - Kullanım alanı katlara dağılmaktadır.
2	Taşınmaz yakın konumda, Rıhtım Caddesi'nde, yaklaşık 25 yıllık bir binada yer alan, 400 m ² kapalı alana sahip kurumsal kiracılı ve 13.000 USD/ay kira ödenen dükkan için 3.400.000 USD talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Dükkan/ İşyeri	Satılık	400	12.008.120	3.400.000	30.020	8.435	+ Kapalı alanı daha küçüktür. + Kiracılı bir taşınmazdır. - Eski bir binada konumlandır.
3	Taşınmaz yakın konumda, Kuşdili Caddesi'nde, yaklaşık 25 yıllık bir binada yer alan, 100 m ² zemin kat ve 100 m ² 1. kat olmak üzere toplam 200 m ² kapalı alana sahip ve önceden banka şubesi olarak kullanılan ve banka tarafından 25.000 TL/ay kira ödenen işyeri için 5.000.000 TL talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Dükkan/ İşyeri	Satılık	200	5.000.000	1.413.148	25.000	7.056	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Eski bir binada konumlandır. - Lokasyon açısından dezavantajlı bir konumdadır.

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

32

RAPOR NO: 2016A987

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
4	Taşınmaza yakın konumda, ticari faaliyetin yoğun olduğu bir sokakta, eski bir binada yer alan, 90 m ² kapalı alana sahip ve 5.000 TL/ay kira ödenen dükkan için 1.550.000 TL talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Dükkan/ İşyeri	Satılık	90	1.550.000	438.076	17.222	4.868	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Eski bir binada konumlandır. - Lokasyon açısından dezavantajlı bir konumdadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Satılık Bina Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Taşınmaza ve Rıhtım Caddesi'ne yakın konumda, sokak içinde yer alan, 5 katlı, yeni inşa edilmiş 400 m ² kapalı alana sahip olduğu bildirilen bina için 2.500.000 TL talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Bina	Satılık	400	2.500.000	706.574	6.250	1.766	+ Kapalı alanı daha küçüktür. + Yeni bir binadır. + Talep edilen fiyatın piyasaya göre düşük kaldığı düşünülmektedir. - Lokasyon açısından kısmen dezavantajlı bir konumdur.
2	Taşınmaza yakın konumda, Halitağa Caddesi girişinde yer alan, 7 katlı ve 1.050 m ² kapalı alana sahip yaklaşık 5 yıllık olduğu bildirilen bina için 3.000.000 USD talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Bina	Satılık	1050	10.595.400	3.000.000	10.091	2.857	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Lokasyon açısından kısmen dezavantajlı bir konumdur. - Talep edilen fiyatın yüksek olduğu öğrenilmiştir. - Uzun zamandır teklif almadığı öğrenilmiştir.
3	Taşınmaza yakın konumda, Sanatkarlar Sokak'ta yer alan, 3 katlı ve 240 m ² kapalı alana sahip restore edilmiş, 2. derece tarihi eser tescilli bina için 2.500.000 TL talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Bina	Satılık	240	2.500.000	706.574	10.417	2.944	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Tarih eser tescilli restore edilmiş bir binadır. - Lokasyon açısından dezavantajlı bir konumdur. - Talep edilen fiyatın yüksek olduğu öğrenilmiştir. - Uzun zamandır teklif almadığı öğrenilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Kiralık Bina Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Kira Fiyatı (USD/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Taşınmaza ve Söğütluçeşme Caddesi'ne yakın konumda yaklaşık 7 yıllık, restore edilmiş ve 2. derece tarihi eser nitelikli 350 m ² kapalı alana sahip olduğu bildirilen bina için 20.000 TL/ay kira talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Bina	Kiralık	350	20.000	5.653	57,14	16,15	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Tarihi eser nitelikli restore edilmiş bir binadır. - Lokasyon açısından kısmen dezavantajlı bir konumdadır.
2	Taşınmaza yakın, Mühürdar Caddesi'nde konumlu, yaklaşık 20 yıllık 700 m ² kapalı alana sahip olduğu bildirilen 6 katlı bina için 30.000 TL/ay kira talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Bina	Kiralık	700	30.000	8.479	42,86	12,11	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Eski bir binadır. - Lokasyon açısından kısmen dezavantajlı bir konumdadır.
3	Taşınmaza yakın konumda, Mühürdar Fuat Sokak'ta, 780 m ² kapalı alana sahip yaklaşık 22 yıllık olduğu bildirilen 4 katlı bina için 25.000 TL/ay kira talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Bina	Kiralık	780	25.000	7.066	32,05	9,06	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Eski bir binadır. - Lokasyon açısından dezavantajlı bir konumdadır.
4	Taşınmaza yakın, Halitağa Caddesi'nde konumlu, yaklaşık 6 yıllık, 1050 m ² kapalı alana sahip olduğu bildirilen 7 katlı bina için 33.000 TL/ay kira ödendiği bilgisi edinilmiştir.	Bina	Kiralanmış	1.050	33.000	9.327	31,43	8,88	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Lokasyon açısından kısmen dezavantajlı bir konumdadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Kira Fiyatı (USD/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
5	Taşınmaza yakın, cadde üzeri konumlu, yaklaşık 30 yıllık ve güçlendirilmiş, 2.200 m ² kapalı alana sahip olduğu bildirilen 7 katlı bina için 70.000 TL/ay kira talep edildiği bilgisi edinilmiştir.	Bina	Kiralık	2.200	70.000	19.784	31,82	8,99	+ Kapalı alanı daha küçüktür. - Lokasyon açısından kısmen dezavantajlı bir konumdadır. - Eski bir binadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerleme konusu taşınmaza benzer nitelikte ve yakın büyüklükte kapalı alana sahip ofis kiralama – satış bedellerinin değerleme tarihinde döviz kuruyla birlikte düşme eğiliminde olduğu, dükkan kiralama – satış bedellerinin konuma, büyüklüğe, yıpranmaya ve manzaraya göre değişiklik gösterdiği gözlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin tarihi kent merkezi niteliğinde olması ve yapı stoğunun yaklaşık 30 yıllık yapılardan oluşuyor olması nedeniyle değerleme konusu taşınmaz gibi nispeten nitelikli 7-8 yıllık binaların az sayıda olması nedeniyle taşınmaz bölge piyasasının üst sınırında değerlendirilebilmektedir

Değerleme konusu taşınmazın bölgeye göre daha modern bir mimari tarza sahip yaklaşık 7 yıllık bir binada konumlu olması sebebiyle; değerleme konusu taşınmazın birim satış ve kira değerlerinin eskii ofis binalarına kıyasla kısmen daha yüksek olabileceği tespit edilmiştir. Yapılan emsal araştırmaları, satılık ve satılmış emsallerin irdelenmesi ve aşağıda yer alan karşılaştırma tablosunun neticesine göre, bölgede yer alan benzer nitelikli taşınmazların paçal birim fiyatının 8.900 – 9.250 TL / m² arasında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Komple Bina)				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.250	10.091	10.417
	Pazarlık Payı	6%	-5%	-12%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	-5%	-22%	-20%
	Lokasyon	15%	5%	8%
	Bina Yaşı / Kalitesi	7%	5%	5%
	Bulunduğu Kat / Manzara	15%	8%	8%
	Kullanım Alanı	5%	5%	2%
	Konfor Koşulları	3%	2%	3%
	Diğer (varsa eklenebilir)	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		9.126	9.347	9.240

Rapor için 29.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak ve TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak esas alınmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri edilirken;

- Taşınmazın, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Taşınmazın Kadıköy Rıhtım Caddesi ile Çavuşbaşı Sokak üzerinde köşe parsel olarak konumlanması,
- Manzara durumu, kat konumları,
- Taşınmazın yapı kalitesi, işçiliği ve bilinirliği,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Ada/Parsel No	Kullanım Fonksiyonu	Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
26/1	Banka Hizmet Binası	2.887,00	9.000	25.983.000
TOPLAM DEĞERİ			TL	25.983.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			TL	25.985.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			USD	7.345.000

Rapor için 29.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak ve TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak esas alınmıştır.

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerleme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir Gelir İndirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Komple Bina)					
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	57,14	42,86	32,05	31,43	31,82	
	Pazarlık Payı	-12%	-8%	-5%	-5%	-3%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Piyasa Koşulları	-23%	-15%	-10%	-10%	-6%	
	Lokasyon	5%	10%	15%	12%	15%	
	Bina Yaşı / Kalitesi	8%	7%	13%	13%	10%	
	Bulunduğu Kat / Manzara	7%	10%	15%	15%	14%	
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%	
	Konfor Koşulları	2%	3%	10%	10%	5%	
	Diğer (varsa eklenebilir)	0%	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		47,00	44,00	42,00	40,00	42,00	

- Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Kira Geliri / Gayrimenkulün Satış Değeri

- Taşınmaza yakın konumda, dezavantajlı bir lokasyonda ve eski bir binanın 2. katında yer alan, 55 m² ofisin 300.000 TL bedel ile satışa sunulduğu ve aynı emsalin 1.500 TL/ay kira geliri olduğu bilgisi edinilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 1.500 TL / Ay / 300.000 TL = 0,06

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 40-45 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 6,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün aylık getirebileceği kira geliri ve direkt kapitalizasyon oranı aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Ada/Parsel No	Kullanım Fonksiyonu	Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/yıl)	Kapitalizasyon Oranı	Değeri (TL)
26/1	Banka Hizmet Binası	2.887,00	45	129.915	1.558.980	6,00%	25.983.000
TOPLAM DEĞERİ						TL	25.983.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ						TL	25.985.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ						USD	7.345.000

Rapor için 29.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak ve TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak esas alınmıştır.

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin en verimli ve iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "Ticaret Alanı" amaçlı kullanımıdır.

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın bina olarak değer tespiti yapılmıştır. Tüm taşınmazın mülkiyeti tam hisse ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' ne aittir.

6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon yöntemi kullanılarak taşınmazın pazar değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	USD	TL
Emsal Karşılaştırma	7.345.000	25.985.000
Direkt Kapitalizasyon	7.345.000	25.985.000

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen kiralanan / kiralık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmaza direkt kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan değer olan **25.985.000-TL (Yirmibeşmilyondokuzyüzseksenbeşbin.-TL)** nihai değer olarak takdir edilmiştir.

7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- ✓ Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazın onaylı mimari projesi Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde imar arşiv dosyasında görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 26 ada, 1 no'lu parsel için hazırlanmış, toplam 2.887,71 m² alanlı banka binası için hazırlanmış, 02.04.2006 onay tarihli, 2006/600996 no'lu "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın, 20.04.2009 tarih ve 000/63-07 sayılı, 2.887 m² alandan oluşan banka ünitesi için, yeni yapı maksadıyla düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın, 07.07.2011 tarih ve 2011/48 sayılı, 2.887 m² alandan oluşan banka ünitesi için, yeni yapı maksadıyla düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Konu taşınmaz, ilgili mevzuat kapsamında inşaatın yasal olarak tamamlandığının nihai sonucu olan yapı kullanma izin belgesi ile birlikte inşaat süreci içerisinde gerekli olan mimari proje ve yapı ruhsatı gibi belgelere sahiptir. Taşınmaz, bu belgelere sahip olmakla birlikte tapuda cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır. Konu taşınmazın mevcut kullanımı ile cins tashihiinde tanımlı kullanımın örtüştüğü tespit edilmiştir.

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 26.10.1972 tasdik tarihli, 1/500 ölçekli "Kadıköy Meydanı Tanzimi Planı", 16.03.1971 tasdik tarihli, 1/500 ölçekli "Rasimpaşa 1. Etap Planı"

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ve 15.03.2012 tasdik tarihli 1/500 ölçekli "Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kalmakta olup yapılaşma şartları;

- "Ticaret Alanı" lejandında,
- H_{max}: Portik üzeri + 5 kat,
- İnşaat nizamı: Bitişik nizam'dır.
- Değerleme konusu 1 no'lu parselin çok küçük bir kısmının "Yol Alanı" nda kaldığı tespit edilmiştir. Değerlemeye konu 1 no'lu parselin kısmen Kadıköy-Kartal Metro Hattı etki sınırı içinde kalmakta olduğu ve uygulama esasında, İBB Raylı Sistem Müdürlüğü'nden görüş alınması gerektiği bilgisi edinilmiştir. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 02.04.2006 onay tarihli, 2006/600996 no'lu "Onaylı Mimari Proje" ve 20.04.2009 tarih ve 000/63-07 sayılı, 2.887 m² alandan oluşan banka ünitesi için, yeni yapı maksadıyla düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" ile 07.07.2011 tarih ve 2011/48 sayılı, 2.887 m² alandan oluşan banka ünitesi için, yeni yapı maksadıyla düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashih işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır.

KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karara göre;

KDV ORANI			
İşyeri Teslimlerinde;			18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda;			8%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda*;	31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;		1%
	01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda -Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m ² Vergi değeri-;	499 TL' ye kadar ise	1%
		500 - 999 TL arasında ise	8%
		1.000 TL ve üzeri	8%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde ve lüks veya birinci sınıf olarak inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² nin altında ise KDV oranı %1' dir.

Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 8

SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazın toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

25.985.000-TL

(Yirmibeşmilyondokuzyüzseksenbeşbin.- Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)

30.662.300.- TL

(Otuzmilyonaltıyüzaltmışikibinüçyüz -Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerlemeye Yardım Eden
Murat YILMAZ

Doğuşcan İĞDIR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 404244)

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 402293)

RAPOR NO: 2016A987

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

***GİZLİDİR**

45

BÖLÜM 9

EKLER

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 9 EKLER

Ek Listesi

1	Onaylı Takyidat Belgesi
2	Onaylı İmar Durum Belgesi (Son 3 yıllık durumu gösteren)
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

EK 1: ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞİBİ var + Pasif Malikler + Pasif İhtisaller)			
Zemin Tipi : Ana Taşınmaz	Ada/Parsel : 261		
Zemin No : 21237285	Yüzölçümü : 477,50 m ²		
İli / İlçe : İSTANBUL/KADIKÖY	Asas Tap. Niteliği : KARGIR DİNA		
Kararın Adı : Kaldığı TM			
Mahalle / Köy Adı : OSMANAGA Mah.			
Mevkii : 9 / 1751			
Çift / Sayfa No : 9 / 1751			
Kayıt Durum : Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yıcmıye	Terkia Sebabi - Tarih - Yev
1	PILANDA - ÇİHAFILE GÖSTERİLEN PORTİKLİ KİSMİNDE ZEMİNDEN İTİBAREN 3,5 HESBUÇUK NİETRO İRTİFAINA İNŞAAT YAPILMAMAK VE BU SAHADA UNİUMA MAHSUS MUKUR İHAKKI VARDIR 10.10.1944 Y.2045		10/10/1944 - 2045	-
2	ÖZTÜRKAR - ŞERHİ 36.04.2007-NEV-6313		26/07/2007 - 6313	Diğer Şeykulların Terkii - 07/09/2012 - 22803
3	Diğer İrtifak Hakkı - İHİYANAMMESİNDE GÖSTERİLEN 40.64 M ² LİK KİŞİM ÜZERİNE 1 Yıl BEDELİ E 99 YILLIĞINA (Bedelina Tarih 26/12/2007, Biliş Tarih 02/12/2006 - Sıra 99 Yıl)		26/12/2007 - 20490	Diğer İrtifak Hakkının Terkii ile Geli Alınması - 11/11/2009 - 21741
4	Diğer (Konusu: İSTANBUL ANADOLU 6. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ TÖRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. NİN 13/04/2016 TARİHİ 2016/210 ESAS 2016/222 ÖZ ŞERHİNE İSTİFSA İLAKI VE EXPERTİZ RAPORUNA GEREĞİNCE T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. ADINA KAYITLI RŞ BU TAŞINMAZLARIN İNŞAATININ ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA OYUN ŞERHİNE KİTULMASI İNŞAATININ VARDIR) Tarih: 13/04/2016 Sayı: 2016/210 ESAS 2016/222 Karar		24/10/2016 - 34043	Ticari Şirketlerin Aynı Semaçle Kınılması - 08/11/2016 - 35778

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ebriyet No	Misre Pay/Payda
48803359	TURAN YATIRIM MENKUR ZİRAAT BANKASI A.Ş.		100
ŞİBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yıcmıye
36140314	Diğer Şeykulların Terkii - İSTANBUL TİCARET MAHKEMESİ TÖRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. NİN 13/04/2016 TARİHİ 2016/210 ESAS 2016/222 ÖZ ŞERHİNE İSTİFSA İLAKI VE EXPERTİZ RAPORUNA GEREĞİNCE T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. ADINA KAYITLI RŞ BU TAŞINMAZLARIN İNŞAATININ ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA OYUN ŞERHİNE KİTULMASI İNŞAATININ VARDIR) Tarih: 13/04/2016 Sayı: 2016/210 ESAS 2016/222 Karar	MÜDÜRÜLÜĞÜ	24/10/2016 - 34043
			Ticari Şirketlerin Aynı Semaçle Kınılması - 08/11/2016 - 35778

Rapor Tarih / Sayı : 29.12.2016 / 15.09

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



* Testis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Sayı : 30.12.2016 / 15.09

RAPOR NO: 2016A987

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

49

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
EK 2: ONAYLI İMAR DURUM BELGESİ



T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 35812958-310.05-2486233/3019
Konu : 26 ada, 1 parsel

05/07/2016

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Eski Büyükdere cad.No:39
Maslak-Sarıyer/İSTANBUL

İlgili : 01.03.2016 tarihli ve 2486233 sayılı dilekçe.

Kadıköy-Ormanca Mahallesi 16 pafta, 26 ada, 1 parsel, 16.03.1971 t.t.li 1/500 ölçekli Rastımpaşa 1 Etap Planına göre, II Portak Üzeri+Skat, Bitişik Nizam yapılarına katıllarında Ticaret Alanı'nda, az bir kısmı da yolda kalmaktadır.

Ayrıca söz konusu parsel 15.03.2012 t.t.li, 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Tuguna Sistemi Uygulama İmar Planında kalmakta olup, uygulama yapılmadan önce Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.


Zemin KARAMUKLUOĞLU
Plan ve Proje Müdürü

Ek: Plan Örneği

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
EK 3: FOTOĞRAFLAR



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



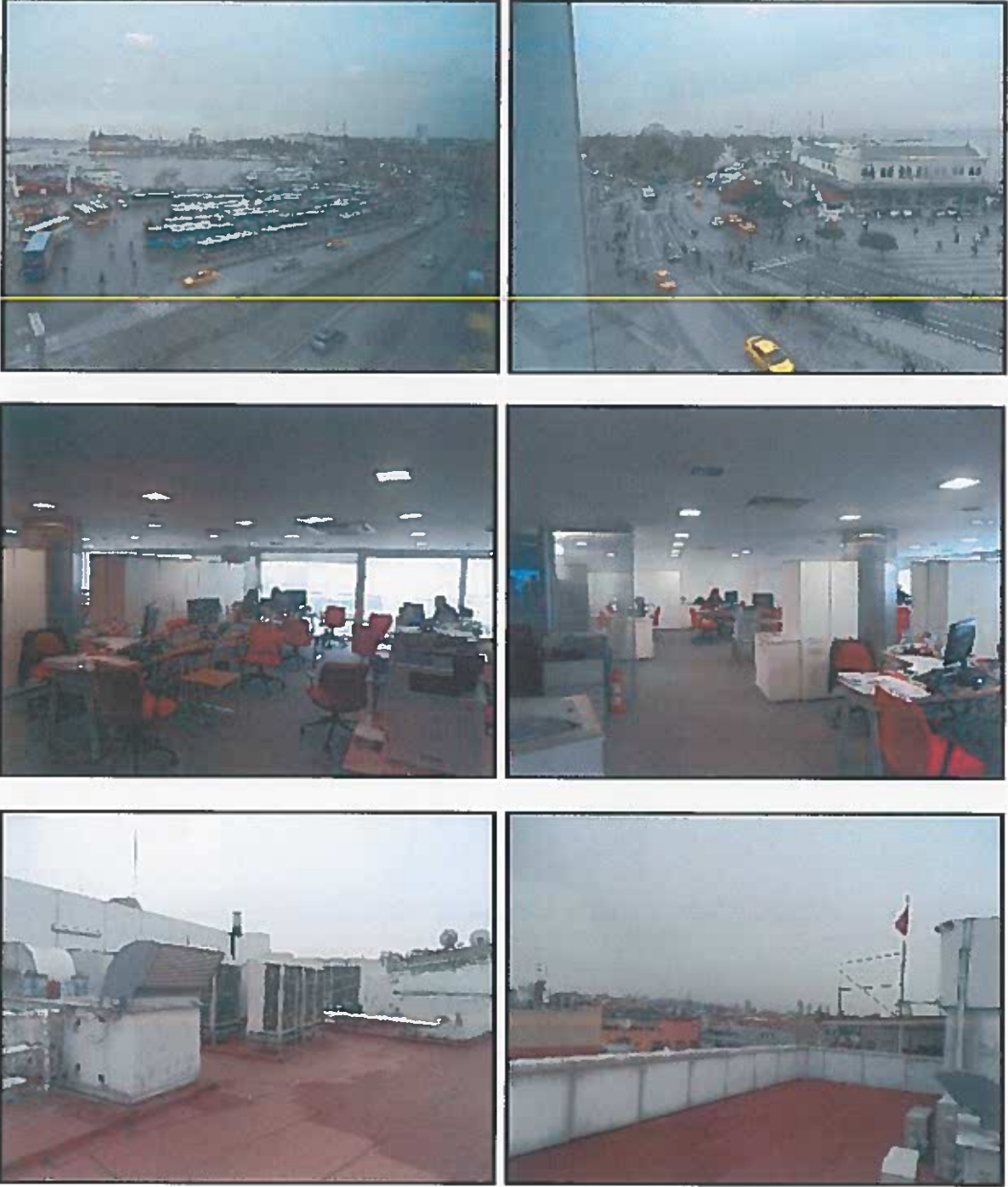
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

EK 4: ÖZGEÇMİŞLER

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İGDIR						
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987						
Mesleği	Jedoloji ve Fotogrametri Mühendisi						
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
Eğitim Durumu	- Yıldız Teknik Üniversitesi, Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-2013), Yüksek Lisans - Yıldız Teknik Üniversitesi, Jedoloji ve fotogrametri Mühendisliği (2005-2011), Lisans - Universidad Politécnica De Valencia Escuela Técnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica, (2009-2010), Erasmus Öğrenci Değişim Programı, Lisans - Yıldız Teknik Üniversitesi, Yabancı Diller Yüksek Okulu (2005-2006), İngilizce Hazırlık Okulu - Yeditepe Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005), Orta Öğretim						
Çalışmaları/Projeler	- Arsa-arazi, konut, iş merkezi, fabrika ve diğer üretim tesisleri, depolama alanları vb. gibi çeşitli gayrimenkul türlerinin analizi ve ekspertiz raporlarının hazırlanması, (TSKB Gayrimenkul Değerleme, İstanbul, 2011, Stajyer) - Kırac Bölgesi 18. maddde uygulaması çalışması (Göçmen Harita, İstanbul, 2008, Stajyer) - Üniversite Lisans eğitimi süresince çeşitli turizm ve konser organizasyonları						
İş Tecrübesi	<table><tr><td>2011-2013</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>2013-2016</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>2016-</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı</td></tr></table>	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı
2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı						
Seminer ve Kurslar	- İspanyolca Kursu, Universidad Politécnica De Valencia, İspanya, (2010) - İspanyolca Kursu, İstanbul Cervantes Enstitüsü, (2010) - Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi, (2013) - Yapı Materyallerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar, (2014)						
Dermek Üyeliği	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası						
Yabancı Dil	- İngilizce - İspanyolca						

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizle değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Ozan Kocaçoğlu
Doğum Yeri ve Tarihi	İstanbul, 17.11.1981
Bilgi	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK
Eğitim	- YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği (2004) – Lisans - İstanbul Üniversitesi, MBA (2005-2007) – Yüksek Lisans -University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, Sertifika Programı (2013-2014)
Tecrübeler	• TEKFEN Tower Şantiyesi • KC Group Bahçeşehir Şantiyesi • TSKB Gayrimenkul Değerleme uzman • Proje koordinatörü, rapor kontroleri, • Çeşitli gayrimenkullerin ekspertiz raporlarının hazırlanması, • Alışveriş merkezi, konut, residence, otel, ofis, marina, liman ve tersane gibi çeşitli gayrimenkulleri geliştirmeye yönelik değerlendirme ve fizibilite çalışmaları, • Çok sayıda halka arz çalışmalarında gayrimenkul değerlendirme raporlarının hazırlanması • HES ve RES'lerin teknik takip ve değerlendirme raporlarının kontrol edilmesi • Yurtdışı gayrimenkul değerlendirme ve fuar gezisi çalışmaları ile çeşitli firmalara teknik eğitim faaliyetleri
İş Tecrübeleri	9 yıl 2015 - TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Genel Müdür Yardımcısı 2014 - 2015 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Müdür 2012 - 2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici 2010 - 2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı 2008 - 2009 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Değerleme Uzmanı 2008 - 2008 KC Group / Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDÜB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTÜ Mezanlar Derneği (YTÜMED)
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)
Lisans ve Yetkinlikler	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)



Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan İÇDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Tarih : 21.03.2013

No : 402293



GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sere: VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan Karabacak
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Belir Yener Yıldırım
Belir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR