



Ziraat GYO A.Ş.

Gayrimenkul

Kargir Bina

Değerleme

Kadıköy / İstanbul

Raporu

2020REV615/ 18.12.2020



Ziraat GYO A.Ş

Sahrayıcedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 kat Kozyatağı/İstanbul

Sayın Gökhan USTA,

Talebiniz doğrultusunda Kadıköy’de konumlu olan “**Kargir Bina**”nın pazar değerine ve pazar kirasına yönelik **2020REV615** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 477,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 2.887,70 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	18.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	36.100.000 TL	Otuzaltımilyonyüzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	42.598.000 TL	Kırkikimilyonbeşyüzdoksansekizbin-TL
Pazar Değeri (USD)*	4.649.066 USD	Dörtmilyonaltıyüzkırkdokuzbinaltmışaltı-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	160.000 TL	Yüzaltmışbin-TL
Pazar Kirası (USD)*	20.605 USD	Yirmibinaltıyüzbeş-USD

*17.12.2020 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 7,7510 TL, 1 USD Satış: 7,7650 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 06.11.2020 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Sertan SAĞALTICI

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	48
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	50
Ekler	53

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ 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,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Gayrimenkulün yıl sonu değerlemesi amacıyla	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda kira değeri de takdir edilmiştir. Bununla birlikte çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi No:4 Kadıköy/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	477,50 m ²	
İMAR DURUMU	Raporun 3.3 bölümünde detaylı olarak verilmiştir.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: -	Yapım yılı: 2011
	Yol kotu üstü kat sayısı: 6	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: 1 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan, Ofis	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2.887,70 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	2.887,70 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,5 (Bina için)	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	18,2 Yıl	
BİNA BİRİM DEĞERİ	12.500 TL/m ²	

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	18.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	36.100.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	42.598.000.-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Ziraat GYO A.Ş. için şirketimiz tarafından 18.12.2020 tarihinde, 2020REV615 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada,1 parsel no.lu gayrimenkulün 18.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; gayrimenkulün yıl sonu değerlemesine esas olması amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Sertan SAĞALTICI yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.11.2020 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 18.12.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 06.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada,1 parsel no.lu gayrimenkulün 18.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında kira değeri de takdir edilmiştir.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	16.08.2013	2013A662	Hüsniye BOZTUNÇ Simge Sevin AKSAN	23.100.000
Rapor 2	13.06.2016	2016REV67	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ	25.410.000
Rapor 3	30.12.2016	2016A987	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	25.985.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 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. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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 ISO9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Sahrayıcedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 kat Kozyatağı/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ziraat GYO A.Ş için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

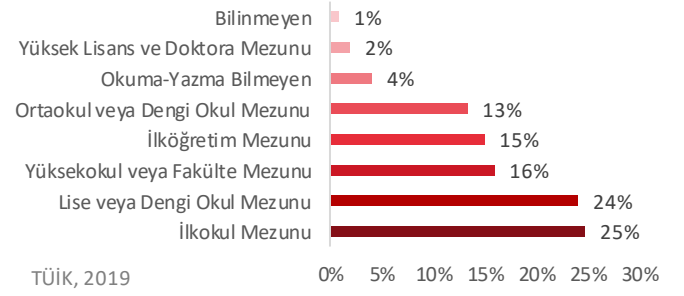
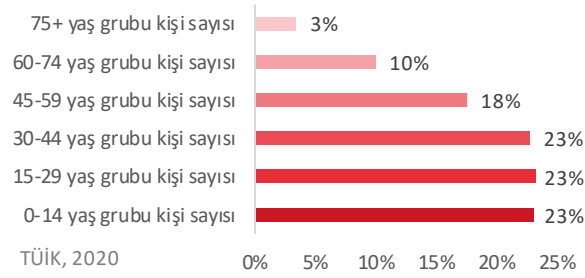
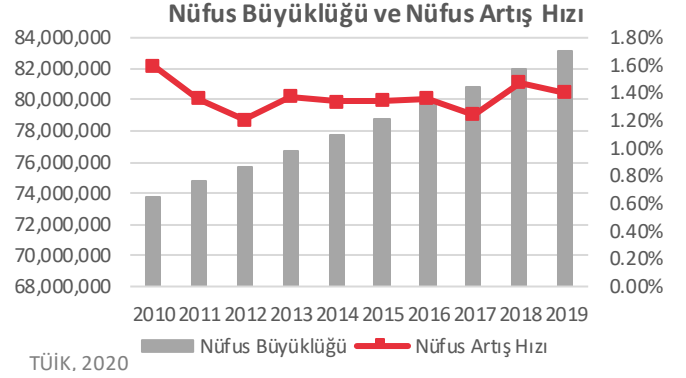
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

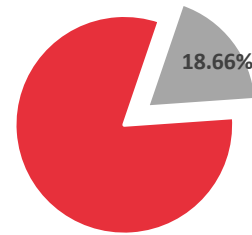
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

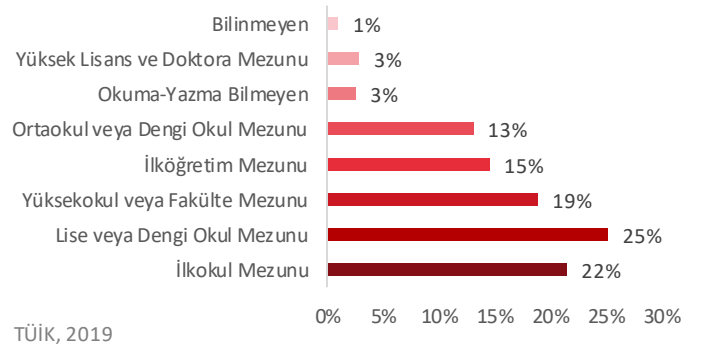
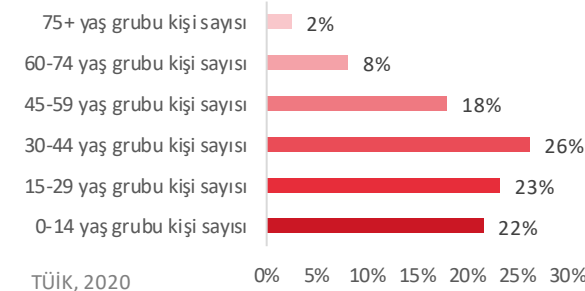


İstanbul

2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



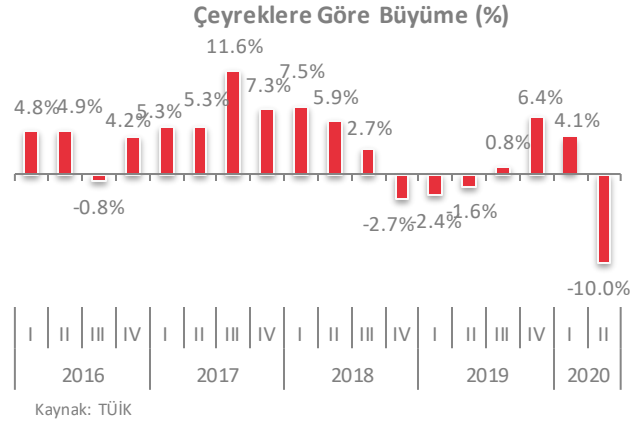
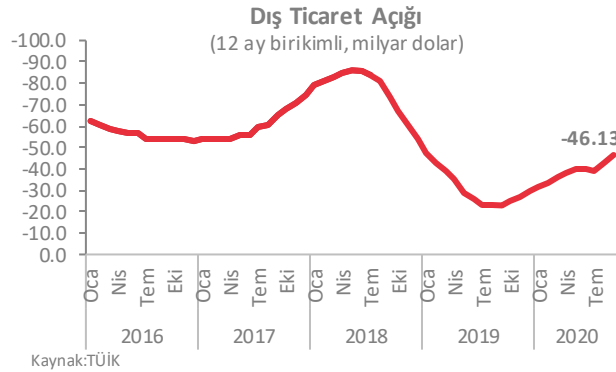
■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu
TÜİK, 2020



2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı ikinci çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış GSYH bir önceki döneme kıyasla %11,0 daralırken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH ise yıllık bazda %10,0 küçülmüştür. Harcamalar yönünden daralma genele yayılırken üretim tarafında ise az sayıda sektörün büyüme kaydedebildiği görülmüştür. İkinci çeyrekteki daralmanın ardından, temmuz ve ağustos aylarına yönelik öncü veriler ekonominin yeniden büyümeye başladığına işaret etse de son dönemde destekleyici likidite adımlarının geri çekilmesi ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın son çeyrekte yurtiçi talebi sınırlayabileceği düşünülmektedir.

Ekim ayında tüketici fiyatları endeksi bir önceki aya göre %2,1 artarken, yıllık enflasyon Eylül'deki %11,7'den %11,9'a yükselmiştir. Ekim'de hizmet grubunda fiyat artışları görece sınırlı kalırken, mal fiyatlarında döviz kurlarındaki yükselişin ve mevsimsel fiyat ayarlamalarının etkisi görülmüştür. Bununla birlikte, maliyetlerdeki yüksek artış ve yüksek gıda enflasyonu, beklentileri ve fiyatlama davranışlarını olumsuz etkileyerek ikincil riskleri desteklemektedir. Bunun da kısa vadede enflasyonda bir miktar daha yükselişe yol açabileceği düşünülmektedir.



Eylül ayında ihracat yeniden artışa geçerken, ithalatta artış sürmüştür. Temmuz ve ağustos aylarında daralan ihracat 2020 yılı eylül ayında geçen yılın aynı dönemine göre %4,7 artışla 16,0 milyar dolara çıkarken, ithalat aynı dönemde %23,0 artışla 20,8 milyar dolara yükselmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise eylül ayında ihracat bir önceki aya göre %6,7 artarken, ithalat %0,4 gerilemiştir. Eylül ayı verilerinin detayları likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Kadıköy
Mahallesi	Osmanağa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	26
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Bina
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	477,50 m ²
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Kadıköy Tapu Müdürlüğünden alınan 16.11.2020 tarih, saat 15:48 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Pilanda C- harfile gösterilen portikli kısmında zeminden itibaren 5.5 beşbuçuk metro irtifainin inşaat yapılmamak ve sahada umuma mahsus murur hakkı vardır. 10.10.1944 Y.2045 (10.10.1944 tarih ve 2045 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-11-2020-15:48



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181820681162	20201116-1753-F04070	68116

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	26/1
Taşınmaz Kimlik No:	21237285	AT Yüzölçüm(m2):	477.50
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/1751	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	PİLANDA -C-HARFİLE GÖSTERİLEN PORTİKLİ KISMINDA ZEMİNDEN İTİBAREN 5.5 BEŞBUÇUK METRO İRTİFAINA İNŞAAT YAPILMAMAK VE BU SAHADADA UMUMA MAHSUS MURUR HAKKI VARDIR 10.10.1944 Y.2045(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 10-10-1944 00:00 - 2045	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361340514	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	477.50	477.50	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 08-11-2016 35778	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) g6B3Er1iBHs kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

İstanbul ili, Kadıköy Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir. **3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokaklarda genellikle bitişik nizam H=15.50 m katlı konut alanları ve Rıhtım Caddesi üzerinde ise bitişik nizam 5 katlı ticaret alanları bulunmaktadır. Taşınmazın kuzeyi yeşil alan olarak ayrılmıştır.

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 17.11.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 05.12.2019 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/500 ölçekli "Rasimpaşa 1.Etap Planı"


Plan Onay Tarihi: 16.03.1971

Lejandı: Ticaret Alanı ve kısmen Yol Alanı

Yapılaşma şartları;

- H_{maks}: Portik üzeri+5 kat
- İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam

***15.03.2012 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında kalmaktadır. İ.B.B raylı sistemler Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.**



**KADIKÖY
BELEDİYESİ**

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 38354364-310.05-E.446170
Konu : 26 ada 1 parsel

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sahrayıcedit Mah., Atatürk Cad. No : 48/8-9
Kadıköy / İstanbul

İlgi : 05/12/2019 tarihli ve 443086 sayılı başvurunuz.

İlgi yazıya konu Kadıköy- Osmanaga Mahallesi 16 pafta, 26 ada, 1 parsel: 16.03.1971 onaylı 1/500 ölçekli Rasimpaşa 1. Etap Planına göre H:Portik üzeri + 5kat, Bitişik Nizam, Ticaret Alanında, kısmen yolda ve 15.03.2012 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy- Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında kalmaktadır. İ.B.B. Raylı Sistemler Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.
Bilgilerinize rica ederim.

İsmet Bihretin GÜVEN
İmar ve Şehircilik Müdürü
*Elektronik İmza ile

Ek: Plan Örneği

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Görsel Elektronik İmza ile doğrulanmıştır. Evrak sayılı <http://www.kadikoy.bel.tr/elektronikimza> adresinden, 448170 doküman no. ve 0D0510ACEE90 sorgulama kodu ya da aşağıdaki QR kodu ile yapılabılır.

Form: 000000
Hıranpaşa Mah. Fahrettin Kerim Ökçer Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 02165425000 dhl.1145(*) Kay: kadikoy.beladlyesi@tso1.ksp.tr
e-posta: imar.mudurlugu@kadikoy.bel.tr İnternet
adresi: http://www.kadikoy.bel.tr

Bilgi için:
İsmet GÖZAN

1 / 1

3.5 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 taşınmazın konumlu olduğu parsel, 16.03.1971 onay tarihli, 1/500 ölçekli “Rasimpaşa 1.Etap İmar Planı” kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 16.03.1971 onay tarihli, 1/500 ölçekli “Rasimpaşa 1.Etap İmar Planı” kapsamında olup H:portik üzeri+ 5 kat bitişik nizam “ Ticaret Alanı” ve kısmen “yol alanı” lejanında kalmaktadır. 15.03.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında kalmaktadır. İ.B.B Raylı Sistemler Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Kadıköy Belediyesi'nde 18.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

26 ada/1 no.lu parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	02.04.2006	2006/6 099	2.887	Yeni Yapı	Banka Binası için
Yapı Ruhsatı	20.04.2007	163/07	2.887	Yeni Yapı	Banka Binası için
Yapı Kullanma İzni	07.07.2011	48	2.887	Yeni Yapı	Banka Binası için

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Merkez, GMK Bulvarı, No:30/18 Demirtepe/ ANKARA adresinde faaliyet gösteren Mertaş Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 02.04.2006 tarihli "Mimari Proje" ve 07.07.2011 tarih, 48 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, yapı kullanma izin belgesini almış olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, 11.11.2019 tarihli M29343D6C19C6 numarası ile alınmış D enerji performans sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu çalışma proje değerlendirme çalışması olmayıp cins tashihi bina için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

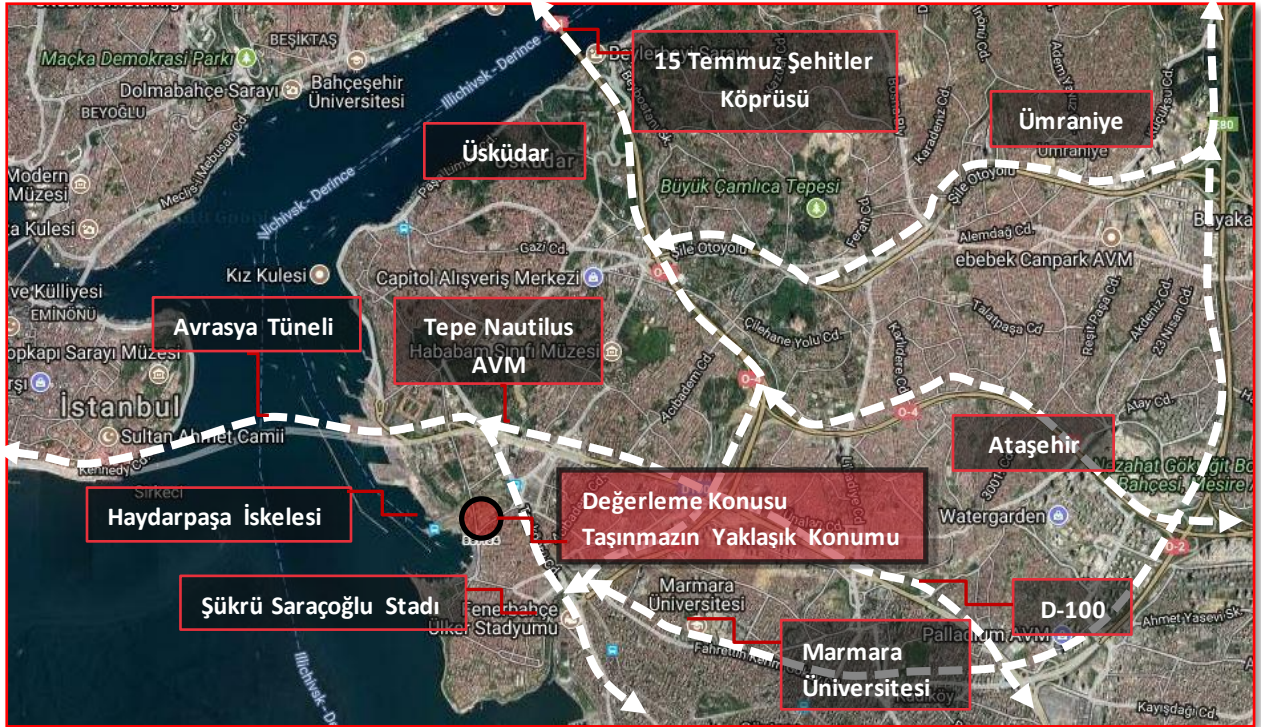
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Arnavutköy Mahallesi, Nispetiye Caddesi, Akmerkez, E3 Blok, 12. Kat, Beşiktaş/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan Kadıköy ilçesinde konumlanmıştır. İstanbul'un ulaşılabilirliği en yüksek ve en merkezi konumdaki ilçelerinden biri olan Kadıköy ilçesi aynı zamanda Anadolu Yakası'nın en eski ve en kalabalık ilçelerinden biridir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede, arsa stokları yok denecek kadar az sayıda olup bölgede genellikle 30-40 senelik yapılar göze çarpmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede oldukça çeşitli fonksiyonlar bulunmakta olup bölge daha çok ticari ve turizm ağırlıklı gelişmiş bir bölgedir. Bölge genelindeki yapılarda zemin katların genellikle ticaret vasıflı, üst katların ise ofis, büro ve otel vasıflı olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür. Konu bölge, ayrıca Kadıköy'ün simge bölgelerinden biri olup konu taşınmazın konumlu olduğu parsel Rihtim Caddesi üzerinde yer almaktadır. Gün içi araç ve yaya yoğunluğu oldukça fazla olan bölgedeki bu yoğunluk maçoğünlerinde oldukça üst seviyeye ulaşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölgeye erişim, deniz yolu, otobüs, minibüs, dolmuş, metro, marmaray gibi çeşitli toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir.



Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde; Tepe Nautilus AVM, İstanbul Abdülhamid Han Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Haydarpaşa Tren Garı, Marmaray Ayrılık Çeşmesi durağı, İntermed Medikal ve Sağlık Hizmetleri, Rihtim Otel, Türk Kızılayı Kadıköy Şubesi, gibi bölgenin bilinirliği yüksek yapı ve donatıları bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Kadıköy Eminönü İskelesi	1,1 km
Kadıköy Boğa Heykeli	1,5 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	7,9 km
Atatürk Havalimanı	26 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	35 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 parsel no.lu "kargir bina" vasıflı taşınmazdır. Değerleme konusu parselin üzerinde yer alan bina bölgedeki en önemli cadde olan Rıhtım Caddesi üzerinde bulunmakta olup Ziraat Bankası şubesi ve banka birimlerinin ofisleri olarak kullanılmakta olan yapıdır. Binanın iki adet girişi bulunmakta olup her iki giriş de zemin kat seviyesinden; müşteri girişi Rıhtım Caddesi üzerinden, bina çalışanlarına ait ofis girişi Başçavuş Caddesi'nde yer alan giriş kapısından sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, onaylı mimari projeye göre bodrum + zemin + ara kat + 5 normal kat + makine katı olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. 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. 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. Onaylı mimari projesine göre bodrum kat 415,7 m² alana sahip olup sığınak, kasa ve tesisat hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin kat 308 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 103 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 428 m² alana sahip olup, 1. ve 2. katta şube hizmet alanı, arşiv, ofis, 3. ve 4. katta açık ofis alanları, toplantı salonu, yapı çekirdek alanı, 5. kat 349 m² alana sahip olup çok amaçlı salon, mutfak, ve ve açık teras alanı, 6. kat 72 m² alana sahip olup makine dairesi, teknik oda, teras alanı bulunmaktadır.

Konu taşınmaza ait kat bazında alansal tablo aşağıdaki gibidir.

Kat No	Yasal Fonksiyonu	Alan (m ²)
Bodrum Kat	Kasa Odası, Arşiv, Sığınak, Mekanik bölümler	415,7
Zemin Kat	Banka Gişeleri	308
Ara Kat	-	103
1. Normal Kat	Ofisler	428
2. Normal Kat	Ofisler	428
3. Normal Kat	Ofisler	428
4. Normal Kat	Ofisler	428
5. Normal Kat	Ofisler	349
Makine Katı*	Makine Dairesi	72
TOPLAM*		2.887,70

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat+ Makine katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.887,70 m ²
Yaşı	9
Dış Cephe	Cam Giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	1 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut Değil
Diğer	Yangın Algılama ve Spring Sistem, Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Bina (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	2.887,70 m ² (Toplam kat brütü)
Zemin	Kısmen halıflex, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapılan incelemeye göre taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmaza ilişkin; 02.04.2006 tarihli "Mimari Proje" ve 07.07.2011 tarih, 48 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı ve cins tashihli olup yasal süreçlerini tamamlamıştır. Taşınmazın mimari projesine göre bazı bölümler içerisinde kiracların kullanım ihtiyaçlarına göre basit bölmelendirmelerin yapıldığı görülmüştür. Binanın iç hacimlerinde yapılan değişikliklerin basit tadilat ile onaylı mimari projedeki hallerine getirilebilir nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki basit değişiklikler geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkule erişim oldukça kolaydır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin cephe aldığı Rıhtım Caddesi'nin günün her saatinde yaya ve araç sirkülasyonu yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölge ticari ve turizm ağırlıklı gelişmiş bir bölgedir.
- Değerleme konusu taşınmaz reklam kabiliyeti yüksek bir noktada yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ticaret sektöründe kendini kanıtlamış bir bölge niteliğindedir.
- Değerleme konusu taşınmazın bütün katlarında geniş bir deniz manzarası bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede günün belli saatlerinde yaya ve araç sirkülasyonu yoğun olup erişilebilirlik açısından problem yaşanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün bulunduğu bölgede otopark imkânı kısıtlıdır..

✓ FIRSATLAR

- Haydarpaşa-Gebze banliyö hattında yenileme projesi kapsamında bölgenin erişilebilirliği ve hattın turistik çekiciliği bölgenin önemini ve yoğunluğunu daha da artırmıştır.

✘ TEHDİTLER

- Taşınmazın tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk A sınıfı ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama işlemleri 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 yaşanabilmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılabilir olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Kargir Bina” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazlar maliyetleri dikkate alınarak el değiştirmediği için “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Bina Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Soner Emlak 0 (533) 731 26 07	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Satılık	500	5.000.000	10.000	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Zemin kat+ 4 kattan oluşmakta olup her kat yaklaşık 100 m ² den oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir binadır. * 20 yıllık bir binadır. * 20.000 TL kira getirisi vardır. * Pazarlık payı vardır.
2	Uzay Emlak 0 (532) 606 26 46	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Satılık	540	6.000.000	11.111	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Zemin kat+ 4 kattan oluşmakta olup her kat 105 m ² den oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir binadır. * 20 yıllık bir binadır. * Pazarlık payı vardır.
3	Lux Proporties 0 (549) 840 19 87	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Satılık	1.200	16.750.000	13.958	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Bodrum+ zemin kat+ 4 kattan oluşmakta olup her kat 240 m ² den oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir binadır. * 20 yıllık bir binadır. * Dükkanın 15.000 TL kira getirisi vardır. * 13.000.000 TL teklif aldığı belirtilmiştir. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
4	DC Emlak 0 (552) 759 23 48	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Satılık	600	5.500.000	9.167	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * 2 bodrum, zemin ve 4 normal kattan oluşan 7 katlı bina olup her katının benzer kapalı Alana sahip olduğu belirtilmiştir. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir binaadır. * Pazarlık payı vardır.
5	216 Emlak 0 (507) 954 30 34	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Satılmış/6 ay önce	390	3.600.000	9.231	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Zemin ve 5 normal kattan oluşan 6 katlı bina olup her katının benzer kapalı alana sahip olduğu belirtilmiştir. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir binaadır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki binaların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte bölgede benzer nitelikteki binaların birim satış değerlerinin 12.000-13.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bina Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Remax Hills 0 (532) 370 51 00	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Kiralık	425	25.000	59	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Zemin+ 4 kat olmakta olup her kat yaklaşık 85 m ² dir. * Kapalı alan olarak taşınmaza göre küçüktür. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.
2	Emlaktürk- Küçükyalı 0 (553) 658 65 00	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Kiralık	2.700	125.000	46	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Zemin+ 6 kat, giriş 55 m ² , 5 nomral kat 390 m ² teras katı 85 m ² ve yemekhane 100 m ² olmak üzere toplam 2.700 m ² kapalı alana sahiptir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Kapalı alan olarak taşınmazla benzerdir. * Pazarlık payı vardır.
3	Class Gayrimenkul (532) 224 27 15	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Kiralık	600	25.000	42	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Zemin+ 6 kat olmakta olup her kat yaklaşık 85 m ² dir. * Kapalı alan olarak taşınmaza göre oldukça küçüktür. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.
4	Aktüel Bağdat (532) 394 06 10	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Kiralık	800	38.000	48	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Zemin+ 5 kat olmakta olup her kat yaklaşık 100 m ² dir. * Kapalı alan olarak taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Aktüel Bağdat (532) 394 06 11	Konu taşınmaza yakın konumlu	Bina	Kiracılı	300	20.000	67	* Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdadır. * Zemin+ 4 kat olmakta olup her kat yaklaşık 60 m ² dir. * Kapalı alan olarak taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki binaların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte bölgede benzer nitelikteki binaların aylık birim kira değerinin 50-60-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Altunizade Gayrimenkul 0 (532) 287 07 49	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	70	515.000	7.357	* Konum olarak Rıhtım Caddesi 'nde konumludur. * Katın tamamını oluşturmaktadır. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * *Manzara kabiliyeti taşınmaza göre kısmen avantajlıdır. *4.katta yer almaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	İbrahim Birinci 0 (532) 273 91 15	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	30	250.000	8.333	* Konum olarak Rıhtım Caddesi 'nde konumludur. * Katın tamamını oluşturmaktadır. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. *1.katta yer almaktadır. *Manzara kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Bülent Oktar 0 (538) 690 64 69	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	80	555.000	6.938	* Konum olarak Rıhtım Caddesi 'nde konumludur. * Katın tamamını oluşturmaktadır. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. *2.katta yer almaktadır. *Manzara kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Remaz Mesken 0 (532) 574 77 99	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılmış/1 ay önce	95	800.000	8.421	* Konum olarak Rıhtım Caddesi 'nde konumludur. * Katın tamamını oluşturmaktadır. * İnşai kalitesi taşınmazla benzerdir. *Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. *4.katta yer almaktadır. *Manzara kabiliyeti taşınmaza göre kısmen avantajlıdır..

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişiklik gösterdiği ve bununla birlikte bölgede benzer nitelikte ki ofislerin birim satış değerlerinin 8.000-8.250-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Necati Böğürcü 0 (532) 224 27 15	Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu	Ofis	Kiralık	120	5.000	42	* Konum olarak taşınmaza göre kısmen daha avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. *Manzara kabiliyeti taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Tek kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
2	216 Emlak 0 (507) 954 30 34	Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu	Ofis	Kiralanmış/yakın zaman önce	40	2.400	60	* Konum olarak taşınmaza göre avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. *Manzara kabiliyeti taşınmaza göre dezavantajlıdır. * İnşai kalitesi taşınmazla benzerdir. *3.Katta yer almaktadır.
3	Remax Mesken 0 (532) 574 77 99	Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu	Ofis	Kiralık	80	4.500	56	* Konum olarak taşınmaza göre kısmen daha dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. *Manzara kabiliyeti taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Tek kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
4	216 Emlak 0 (507) 954 30 34	Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu	Ofis	Kiralık	50	2.300	46	* Konum olarak taşınmazla benzerdir. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. *Manzara kabiliyeti taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Tek kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
5	Necati Böğürcü 0 (532) 224 27 15	Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu	Ofis	Kiralanmış/2 hafta önce	110	5.000	45	* Konum olarak taşınmaza komşudur. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Manzara kabiliyeti taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Tek kattan oluşmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin aylık kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte bölgede benzer nitelikteki ofislerin aylık birim kira değerlerinin 45-55-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Remax Joker 0 (216) 572 46 46	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	265	12.000.000	45.283	* Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu bina ile benzer bir binada konumludur. * Değerleme konusu dükkanlardan büyük alanlıdır. * 100 m ² zemin kat, 100 m ² bodrum kata sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
2	Soner Emlak 0 (533) 731 26 07	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	100	4.000.000	40.000	* Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. * İnşai kalitesi değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu dükkanlardan kısmen büyük alanlıdır. * 50 m ² depo, 100 m ² zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
3	DC Emlak Danışmanlığı 0 (552) 759 23 48	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	200	12.000.000	60.000	* Konum olarak taşınmaza göre avantajlıdır. * Tek kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
4	Asılsan Gayrimenkul 0 (532) 056 72 65	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	75	4.000.000	53.333	* Konum olarak taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu dükkanlarla benzerdir. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkanların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte bölgede benzer nitelikteki dükkanların birim satış değerlerinin 47.000-49.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kiralık Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Hakan Uzun 0 532 397 17 40	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	230	37.000	161	* Konum olarak taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * 100 m ² zemin ve 100 m ² 1.kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Tek katlıdır.
2	Necati Böğürücü 0 532 224 27 15	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	200	42.000	210	* Konum olarak taşınmazla benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Zemin kattan oluşmaktadır. *Pazarlık payı vardır.
3	Remax Hills 0 (532) 370 51 00	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	255	50.000	196	* Kadıköy Rıhtım Caddesi'nde taşınmaza çok yakın konumdadır. * İnşai kalitesi benzerdir. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * 32 m ² bodrum kat,35 m ² diğer katlar olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. *Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kiralık Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	DC Emlak Danışmanlığı 0 (542) 219 74 74	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	240	42.000	175	* Konum olarak taşınmazla benzerdir. * Değerleme konusu dükkanların konumlu olduğu bina ile benzer bir binada konumludur. * Değerleme konusu taşınmazdan küçüktür. * 120m ² zemin kat, 120 m ² 1.kat olmak üzere toplamda 240 m ² kapalı alandan oluşmaktadır. *Pazarlık payı vardır.
5	Keller Williams Boğaziçi 0 (542) 219 74 75	Taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Kiralanmış/8-9 ay önce	120	22.000	183	*Rıhtım Caddesi'nde konumlu olup taşınmazla benzer konumdadır. * Bodrum kat + Zemin kat üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. *Her katı yaklaşık 60 m ² 'dir. * Reklam kabiliyeti taşınmaza göre avantajlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkanların kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, reklam kabiliyetine, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte bölgede benzer nitelikteki dükkanların aylık birim kira değerlerinin 160-200 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bina Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA SATILIK)

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	10.000	11.111	13.958	9.167	9.231
	Pazarlık Payı	-3%	-5%	-20%	-2%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	5%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	5%	5%	15%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	15%	5%	5%	15%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	5%	5%	7%	12%	10%
	Kullanım Alanı	-12%	-12%	-7%	-10%	-14%
	Konfor Koşulları	10%	10%	5%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		12.416	12.524	12.842	12.756	12.554

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA KİRALIK)

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	58.8	46.3	41.7	47.5	66.7
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	0%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	5%	-10%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	10%	15%	15%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	20%	25%	15%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-2%	-4%	-1%	-2%	-2%
	Kullanım Alanı	-11%	0%	-10%	-9%	-12%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		57	55	54	56	55

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU(SATILIK OFİS)						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		7.357	8.333	6.938	8.421
	Pazarlık Payı		-5%	-15%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		5%	3%	5%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi		15%	15%	15%	3%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	5%	5%	0%
	Kullanım Alanı		-7%	-9%	-6%	-5%
	Konfor Koşulları		8%	5%	5%	5%
		Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)	8.457	8.429	8.172	8.674

*Karşılaştırmalar 1.kattaki ofis alanına göre yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU(OFİS KİRALIK)							
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		42	60	56	46	45
	Pazarlık Payı		-5%	0%	-15%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		5%	-5%	2%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi		15%	-10%	6%	15%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	5%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı		-4%	-8%	-6%	-7%	-7%
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%	5%	5%
		Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)	46	49	49	47	46

*Karşılaştırmalar 1.kattaki ofis alanına göre yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU(DÜKKAN KİRALIK)						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	161	210	196	175	183
	Pazarlık Payı	-15%	-25%	-25%	-15%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	5%	0%	5%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	3%	0%	6%	3%	3%
	Kullanım Alanı	-6%	-8%	-5%	-6%	-12%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		146	153	149	152	149

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN SATILIK)					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	45.283	40.000	60.000	53.333
	Pazarlık Payı	-15%	-10%	-20%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	5%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	5%	-7%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	15%	20%	8%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	5%	5%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-10%	-7%	-12%
	Konfor Koşulları	5%	5%	5%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		48.113	47.250	47.520	46.693

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmaza ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

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

TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			
Ada/Parsel No	Brüt Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
578/22	2.887,70	12.500	36.096.250
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			36.100.000

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

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 etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Kadıköy'de, 300 m² alanlı komple ofis, 3.750.000 TL fiyat ile satılmış ve sahibi tarafından aylık 18.000 TL dan kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 18.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.750.000 \text{ TL} = 0,057$$

- Kadıköy'de, 4.katta konumlu 40 m² alanlı ofis 370.000 TL bedelle satılık olup mülkün mevcutta 2.200 TL/Ay kira geliri mevcuttur.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 2.200 \text{ TL} / \text{Ay} / 370.000 \text{ TL} = 0,071$$

- Kadıköy Rıhtım da, zemin katta konumlu 120 m² alanlı dükkan 5.650.000 TL bedelle satılık olup mülkün mevcutta 22.000 TL/Ay kira geliri mevcuttur.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 3.750 \text{ USD} / \text{Ay} / 690.000 \text{ USD} = 0,047$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; komple bina için 50-60 TL/m²/ay ; ofis için 45-55 TL/m²/ay , dükkan için 150-170 TL/m²/ay için olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı komple bina için % 5,50 , ofis için % 7,00 , dükkan için % 4,75 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

BİNANIN KAT BAZINDA KİRA DEĞERİ			
Bina Adı	Bina Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Bina Kira Değeri (TL)
Bodrum Kat	415,7	20	8314
Zemin Kat	308	150	46200
Ara Kat	103	46	4738
1.kat	428	47	20116
2.kat	428	48	20544
3.kat	428	49	20972
4.kat	428	50	21400
5.kat	349	51	17799
Tesisat Katı	72	0	0
TOPLAM KİRA DEĞERİ			160.083
TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ			160.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Ada/Parsel No	Brüt Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/ay)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
578/22	2.887,70	55,5	160.267	5,50%	34.967.422
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					34.965.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Bina" amaçlı kullanımdır.

7.8 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

KDV ORANI

İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

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

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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 Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

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

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaatı Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 16.03.1971 onay tarihli, 1/500 ölçekli “Rasimpaşa 1.Etap İmar Planı” kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 16.03.1971 onay tarihli, 1/500 ölçekli “Rasimpaşa 1.Etap İmar Planı” kapsamında olup H:portik üzeri+5 kat bitişik nizam “Ticaret Alanı” ve kısmen “yol alanı” lejandında kalmaktadır. 15.03.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında kalmaktadır. İ.B.B Raylı Sistemler Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine ve devredilebilmesine ilişkin etkisi bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidatlarda devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "kargir bina" niteliğindedir.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	36.100.000
Gelir Yaklaşımı	34.965.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	18.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	36.100.000 TL	Otuzaltımilyonyüzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	42.598.000 TL	Kırkikimilyonbeşyüzdoksansekizbin-TL
Pazar Değeri (USD)*	4.649.066 USD	Dörtmilyonaltıyüzkırkdokuzbinaltmışaltı-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	160.000 TL	Yüzaltmışbin-TL
Pazar Kirası (USD)*	20.605 USD	Yirmibinaltıyüzbeş-USD

*17.12.2020 tarihli merkez bankası ve rilerine göre 1 USD Alış: 7,7510 TL, 1 USD Satış: 7,7650 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden
Sertan SAĞALTICI

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	KADIKÖY					
Mahallesi	OSMANAĞA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Vücutçümü			
			ha	m ²	dm ²	
34	26	1	877,50 m ²			
KARŞI İKNA						
Planraklar						
Sınır	Zemin Sicil No : 21257285					
Edinme Sebebi	TANIRI TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKNA ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Açık Sermaye Kurulması ile					
Sahibi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tara			
Dahisi	Veriye No	Çiz. No	Sahife No.	Sıra No	Tarih	Gittisi
Çiz. No.	35778	9	1751		88/1/2016	Çiz. No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	607 - Mülkiyetin devri, tahvil ve diğer tasarrufların gerçekleştirilmesinde tapu kanununda belirtilen şartlar sağlanıncaya kadar Tapu Sicil Kurulunca saklanır.					Tarih
D.M.O. Sicil No: M1						
Önce Sermaye İşlemleri tarafların baskınlığı						
Sicil No: 129						

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi*

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-11-2020-15:48



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181820681162	20201116-1753-F04070	68116

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	26/1
Taşınmaz Kimlik No:	21237285	AT Yüzölçüm(m2):	477.50
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/1751	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	PİLANDA -C-HARFİLE GÖSTERİLEN PORTİKLİ KISMINDA ZEMİNDEN İTİBAREN 5.5 BEŞBUÇUK METRO İRTİFAINA İNŞAAT YAPILMAMAK VE BU SAHADADA UMUMA MAHSUS MURUR HAKKI VARDIR 10.10.1944 Y.2045(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 10-10-1944 00:00 - 2045	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

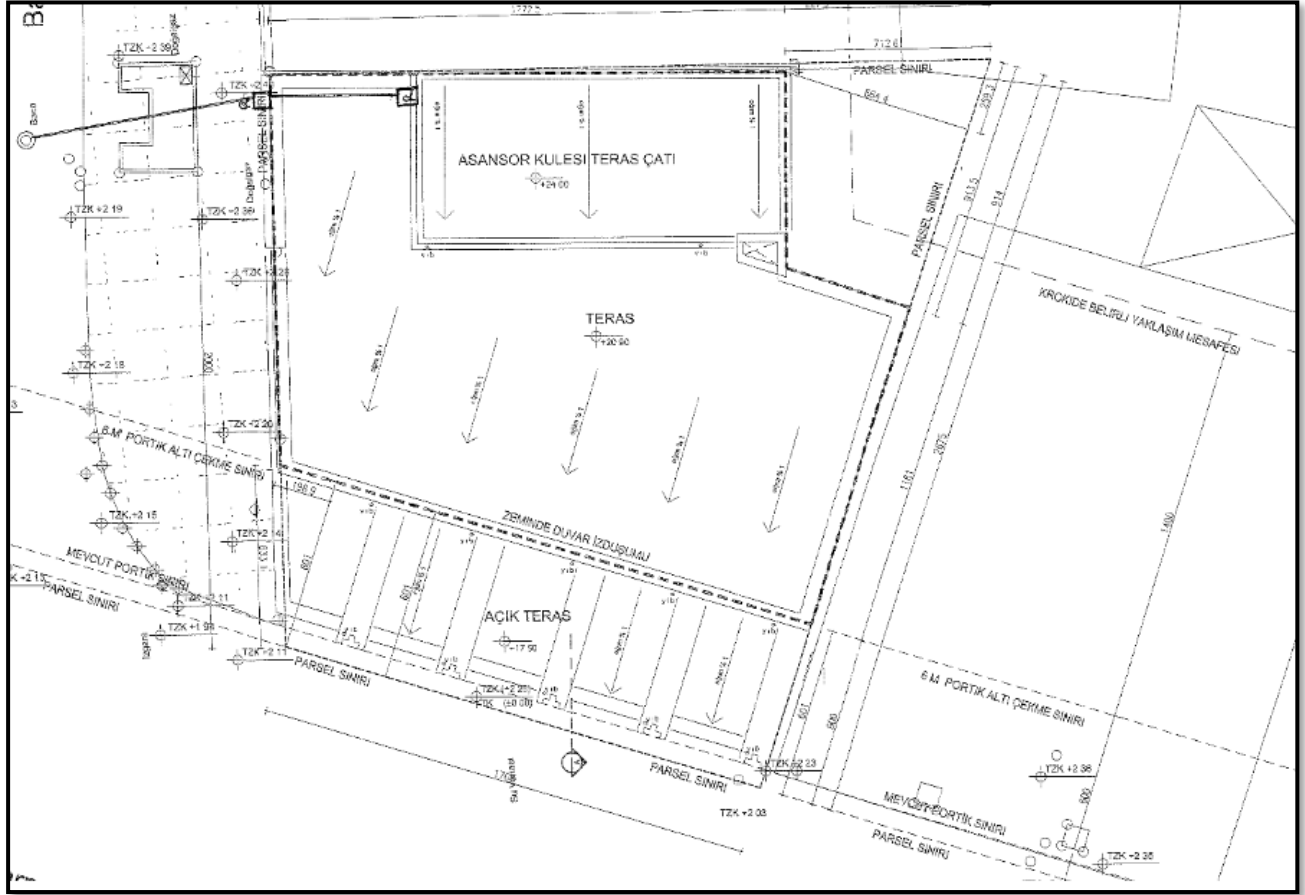
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361340514	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	477.50	477.50	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 08-11-2016 35778	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) g6B3E1iBHS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 4: Vaziyet Planı



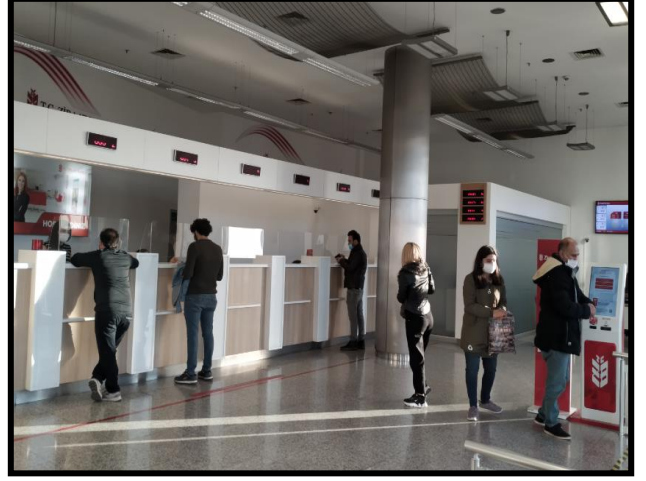
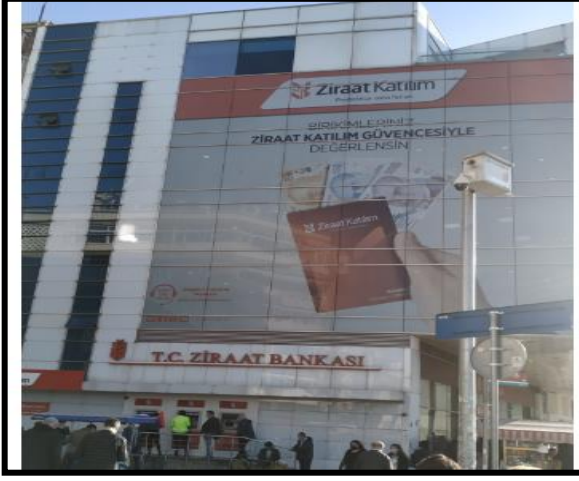
Ek 5:Yapı Ruhsatı

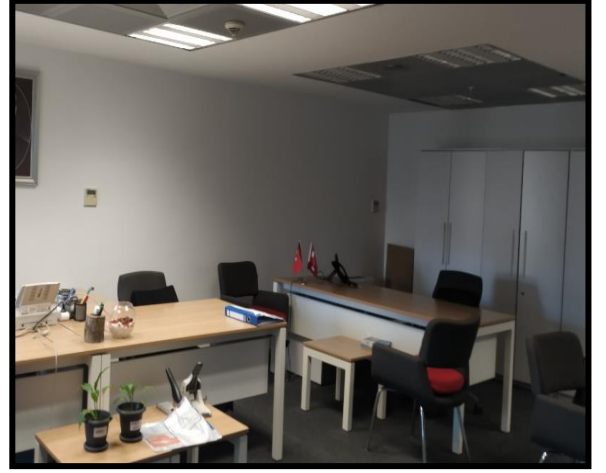
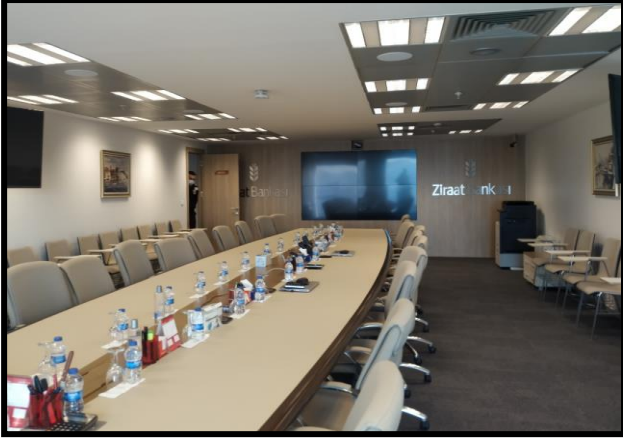
01/1973/13312		YAPI RUHSATI		Ruhsat Tebliği No: 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0							
1. Ruhsat veren kurum KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI		8. Ruhsatın veriliş amacı		9. Ruhsatın onay tarihi 16/04/2007		10. Ruhsat no 20 04 2007		11. İlk ruhsat tarihi 00/00/0000		12. İlk ruhsat no 000763-07	
2. Ruhsat veren yapının adresi İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Bölge: Köy: Belediye: KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI Mahalle: OSMANAĞA Mahalle Tan.Kodu: 9 Meydan, bahçe, caddesi, sokak, köprü adı: KÜLTÜR Cad/Sok.tarafına kodu: 1 (ayrık yapı no:) Site adı: (ayrık yapı no:)		<input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ortama <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Çeşitl <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Diğer <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kalınlaşm değişi <input type="checkbox"/> 13.Pozisyonlaştırma <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tes. <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tes. <input type="checkbox"/> 16.İslem değişi <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18.Başınç elemanı		13. İmar planı onay tarihi 16/03/1971		14. İmar durumu tarihi 10/05/2005		15. İmar durumu no 487993		16. Zemin eteği 05/07/2005	
3. Parçea no 16		4. Ada no 36		5. Parsel no 1		6. Blok no		7. Başınç no 00000000		17. Parselasyon planı onay tarihi 16/03/1971	
17. Adres sahibi, davacı, TC kimlik no: T.C. ZİRAAT BANKASI		32. Adres sahibi, davacı, TC kimlik no: ÇİÇEK İNŞAAT VE MÜHENDİSLİK TAARHÜT SANAYİ VE TİC.LTD.ŞTİ.		49. Adres sahibi, davacı		18. Parselin kullanım amacı Ticaret		19. Parselin alanı (m ²) 477,88		20. Parselin alanı (m ²) 477,88	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		33. Öde skil no. 3007/01		34. Ö.skil dur.böl.no.		44. TC kimlik no		21. Tapu tesdi belgesi KADIKÖY Tapu Sicil Müdürlüğü		22. Tapu tesdi belgesi no. 6099993	
24. Vergi kimlik no.		35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı KADIKÖY		36. Vergi kimlik no. 3030001148		45. Öde skil durum belge no.		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlamın raporu talebine tarihi	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar		37. Şifre no		38. Şifre no		39. Şifre no		40. Adres	
30. Adres BOSTANCI ALTIYOLUĞUNUN KARŞI, HO-23 DE- İSTANBUL 3807		31. İmar									

Ek 6: Yapı Kullanma İzin Belgesi

DOSYA NO : 1973 / 13312		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		1267986																									
1. Belgeli Veren Kurum: KADIKÖY BELEDİYESİ		9. Belgelin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kamal kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		10. Belgelin onay tarihi: 07.07.2011		11. Belge no: 48																							
2. Belge verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY		12. Belgeli alan ruhsatı: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İlavet <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Göçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım Değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik Teslat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik Teslatı <input type="checkbox"/> 16.İslem Değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İçerik Düran <input type="checkbox"/> 18.İslem Düran <input type="checkbox"/> 19.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 20.04.2007		14. İlk yapı ruhsatı no: 000163-07		15. Son yapı ruhsatı tarihi:		16. Son yapı ruhsatı no:		17. Yenileme ruhsatı tarihi:																	
3. Pafta No: 16		4. Ada No: 26		5. Parsel No: 1		6. Blok no:		23. Zemin etütü onay tarihi: 06.07.2006		24. CED raporu onay tarihi:		25. Tapu tasdi tarihli: 13.04.2007		26. Tapu tasdi belgesi no: 809993															
7. Kamal kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm:		8. Daha önce kamal kullanma izni alınmış bağımsız bölüm no:		27. Tapu tasdi belgesi verilen kurum: KADIKÖY TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parçeleme planı onay tarihi: 16.03.1971		29. Parçeleme kullanma amacı: TİCARET		30. Parçelen alan(m ²): 477,5		31. Adı sayılı, Orman, T.C. İsmik no: T.C. ZİRAAT BANKASI		32. Adı sayılı, Orman, T.C. İsmik no: 32789335810															
33. Vergi kimlik no: KADIKÖY		34. Adres: BOSTANCI MAHALLESİ ALI NİHAH TARLAN CADDESİ NO:23 KADIKÖY/İSTANBUL		35. İmza: [İmza]		36. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KADIKÖY		37. Oda sicil no: 2007/81		38. Oda sicil durum belge no: 275187		39. Adı sayılı, Orman, T.C. İsmik no: ÇİÇEK İNŞ.MÜH.TAAH.SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ. 32789335810		40. Vergi kimlik no: 2530051148															
39. Sigorta sicil no: 275187		40. Sığartma tarihi: 03.04.2007		41. Sığartma no: 07533		42. Yasa mütelahehmi yetkil belge no: 275187		43. Sigorta sicil no:		44. Sığartma tarihi:		45. Sığartma no:		46. İmza: [İmza]															
47. Adı sayılı, Orman, T.C. İsmik no:		48. T.C. İsmik no:		49. Oda sicil durum belge no:		50. Sigorta sicil no:		51. Sığartma tarihi:		52. Sığartma no:		53. Adres:		54. İmza:															
55. Kullanma amacı göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: (12202) Banka binası		56. Bağımsız bölüm sayısı: 1		57. Yüzölçümü (m ²): 2867		58. Benzer yapı sayısı: 1		59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1		60. Yapıda konut bittirilecek alan sayısı: 307,81		61. Yapının taban alanı(m ²): 2867		62. Yapı inşaat alanı(m ²): 2867															
63. Toplam yapı sayısı: 1		64. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1		65. Toplam konut bittirilecek alan sayısı: 307,81		66. Toplam taban alanı(m ²): 307,81		67. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 2867		68. Yapının yol kotu altı sayısı: 1		69. Yapının yerleşim alanı sayısı: 6		70. Yapının toplam kat sayısı: 7															
71. Aşırı kat sayısı:		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 3,2		73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 20,9		74. Yapının toplam yüksekliği(m): 24,1		75. Aşırı kat yüksekliği(m):		76. Yapının alan (TL): 4		77. Yapının gubuh (TL): B		78. 1. no lu maliyeti (TL): 533															
79. Yapının alan (TL): 1538771		80. Yapının alan değeri(TL): 892245		81. Ara Dahi yapının maliyeti(TL): 2531016		82. Form düzenlenen kurum maliyeti(TL): 1538771		83. İhtisaz ekleri: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi isitme kalitesi <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalite <input type="checkbox"/> 3. Kat kalite <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kİma <input type="checkbox"/> 7.		84. Isınma amaçlı kullanılan yerli cihaz: <input type="checkbox"/> 1. Yerli <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.		85. Sıcak Su Temin Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Termal <input type="checkbox"/> 2. Sıfır <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müğterek <input type="checkbox"/> 6.		86. Sıcak Su Yalıtım Cihazı: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kan Yalıtım <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.		87. İçme suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tırtıma suyu <input type="checkbox"/> 5.		88. ARIK su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3.		89. Teslatlar: <input type="checkbox"/> 1. Antena <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pilsu <input type="checkbox"/> 7. Termiz su <input type="checkbox"/> 8. Hinerör <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın teslatı <input type="checkbox"/> 12.		90. Otak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekli kulübese <input type="checkbox"/> 3. Açık otapark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otapark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı dairesel <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 7. Otak depo <input type="checkbox"/> 8. Sıgnak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yürme hanuzu <input type="checkbox"/> 12.		91. Yapının Yapıncı Sistemleri: <input type="checkbox"/> 1. İşletim (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yigma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 5.1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 5.1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 5.1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 5.1.1.4. Karma <input type="checkbox"/> 5.1.1.5.		92. Duvan Dolgu Maddesi Cihazı: <input type="checkbox"/> 1. Bilet <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Teş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karpil <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9.		93. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiri <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfalt <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6.	
94. Belge tarihi:		95. Belge no:		96. Blok no:		97. Bağımsız bölüm no:		98. Konutun asıl dahi oda sayısı: 1 2 3 4 5 6 7+		99. Daire sayısı:		100. Parke olan daire sayısı:		101. Bir dairenin yüzölçümü:															
99. Daire sayısı:		100. Parke olan daire sayısı:		101. Bir dairenin yüzölçümü:		TOPLAM		TOPLAM		TOPLAM		TOPLAM		TOPLAM															

Ek 6: Fotoğraflar





Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Özel Projeler Departmanı/ Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü / 2005-2011 Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica / Cartografica y Topografica / 2009-2010 / Erasmus Öğrenci Değişim Programı Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı /2011-2013		
İş Tecrübesi	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:404244		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	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
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

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

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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 İĞDIR

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 Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2058

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan