



MÜŞTERİ ADI/ADRESİ.....: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

RAPOR NO.....: 20

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 09.12.2021

RAPOR TARİHİ.....:10.12.2021

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık Çarşısı Mahallesi, Panorama sokak üzerinde, 2710 ada, 399 parselde yer alan, 5 adet “Ofis” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ...: **2.000.000-TL (İKİMİLYON-TÜRK LİRASI)**

KDV DAHİL DEĞER...: **2.360.000,00-TL (İKİMİLYON ÜÇYÜZALTMİŞBİN-TÜRK LİRASI)**

Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence

B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul


Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 68 95

E-mail: info@ekspertur.com.tr

Web: www.ekspertur.com.tr

 Bu belge 207*****416 kimlik numaralı SÜLEYMAN ÖKSÜM tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
SÜLEYMAN ÖKSÜM
Tarih: 13/12/2021 13:57

 Bu belge 166*****540 kimlik numaralı SERHAT BOZAN tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
SERHAT BOZAN
Tarih: 13/12/2021 13:55

 Bu belge 166*****614 kimlik numaralı FARUK BOZAN tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
FARUK BOZAN
Tarih: 13/12/2021 13:47

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	07.10.2021
DEĞERLEME TARİHİ	09.12.2021
RAPOR TARİHİ VE NOSU	10.12.2021/ 20
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık Çarşı Mahallesi, Panorama sokak üzerinde, 2710 ada, 399 parselde yer alan, 5 adet "Ofis" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 19.04.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planında, Ticaret alanında kalmaktadır. Ayrık nizam, TAKS: 0.20 0.40, KAKS: 2 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	2.000.000,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226

İÇİNDEKİLER

1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
- 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
- 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 1.4 RAPORUN KAPSAMI
- 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

2) GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

- 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
- 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU
- 2.3 GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.5 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.6 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
- 2.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.9 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER

- 2.10 GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
- 2.11 BELLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, POJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.12 GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

- 3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 3.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ
- 3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER
- 3.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER
- 3.5. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 3.6. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI

4) GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

- 4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ
- 4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI
- 4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

4.2 MALİYET YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

4.2.1. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN VARSAYIMLAR İLE BU BİLGİLERİN SONUÇLARI

4.3 GELİR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER

4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

4.3.3. İNDİRGEME/İSKİNTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

4.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

4.4.1. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

5) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

5.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ

5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER

5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ



- 5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

6) DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARIN AÇIKLANMASI

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

BÖLÜM 1 : DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 3.000.000-TL

Ticaret sicil : 569458/0

Telefon : 0212 441 68 95

e-posta/Web : info@ekspertur.com.tr / www.ekspertur.com.tr

Adres : Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul

1.2. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Osmanağa Mahallesi Rihtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy İstanbul

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Ödenmiş Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 7.000.000.000,00-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık Çarşısı Mahallesi, Panaroma Sokak, 2710 ada, 399 parselde yer alan, 5 adet ofis nitelikli taşınmazların piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.4. RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 06.07.2020 tarihi 02 nolu ve 21.12.2020 tarihinde 18 nolu rapor hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 : GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI

İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	EK LİSTE-1
İLÇESİ	KARTAL	ADA	2710	BLOK NO	EK LİSTE-1
TAŞINMAZ KİMLİK NO	EK LİSTE-1	PARSEL	399	KAT NO.	EK LİSTE-1
MAHALLESİ	YAKACIK	ALANI (m ²)	5801.42	B.B. NO.	EK LİSTE-1
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	BETONARME 1 KATLI A BLOK 25 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK VE ARSASI		
MEVKİİ	-	CİLT	EK LİSTE-1	SAYFA	EK LİSTE-1
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER()		

EK LİSTE-1

Blok No	BB No	Kat	Cilt/Sayfa	B.B Niteliği	Taşınmaz Kimlik No	Arsa Payı	Tescil Tarihi	Yevmiye
A	1	Zemin	280/27637	OFİS	96792902	57/12715	16.06.2020	12421
A	2	Zemin	280/27638	OFİS	96792904	52/12715	16.06.2020	12421
A	3	Zemin	280/27639	OFİS	96792906	41/12715	16.06.2020	12421
A	4	Zemin	280/27640	OFİS	96792907	50/12715	16.06.2020	12421
A	5	Zemin	280/27641	OFİS	96792909	66/12715	16.06.2020	12421

2.2. GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU

Ekspertizi yapılan konu mülkler İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Çarşısı Mahallesi, Panorama sokak üzerinde yer alan 2710 ada, 399 parsel nolu arsa üzerinde yer alan A, B, C bloktan oluşan Rotamavi Kartal site ismiyle isimlendirilen sitede konumlanmaktadır. Konu mülklere ulaşım için, Şehit Aydın Barış Polis Merkezi doğusundaki Kartal caddesinde güney yönde 790m ilerledikten sonra sağa Akra sokağa dönülür, 400m sonra sola dönülerek konu mülklerin üzerinde bulunduğu Panorama sokağa başlanılır ve 150m sonra solda konumlu blok girişleri ile konu mülklere ulaşılır. Yakın çevresinde benzer nitelikte 12-16 katlı site nitelikli ve 3-4 katlı konut nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülklere ulaşım özel araçlar ve Kartal Yakacık Çarşısı istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülkler (E: 40.9142 B: 29.214500) koordinatlarında yer almaktadır.

2.3. GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- ONAYLI PROJE TARİH VE NO : 17.10.2016 -2016/38469
- RUHSAT TARİH VE NO : 09.03.2017-1-052 (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI)
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : 29.05.2020-116

Açıklama: Konu mülklere ait Kartal Belediyesinde yapılan araştırmada 09.03.2017 tarihi 1-052 nolu İsim Değişikliği Ruhsatı, 29.05.2020 tarihi 116 numaralı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Belediye arşiv dosyasında iskan tarihinden sonra herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

2.4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 07.10.2021 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülkler üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz veya devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde ;

-01.08.2017 tarih 17558 yevmiyeli Yönetim Planı : 28/07/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) beyanı,

-01.08.2017 tarih 17558 yevmiyeli Depo DEPO eklentisi,

-01.03.2021 tarih 6864 yevmiyeliKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) beyanı bulunmaktadır.

2.5. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre en son 16.06.2020 tarihinde ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. devir olmuşlardır. 01.03.2021 tarihinde Kat Mülkiyetine geçiş işlemi gerçekleştirilmiştir.

2.6. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Kartal Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	19.04.2013
TAKS	0,20-0,40	YÜKSEKLİK (H)	Serbest
KAKS	2	EMSAL	2
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	3/-/5	İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
LEJANT	Ticaret alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	(Resmi imar durum belgesi alındığında yazılacak)
PARSELİN TERKLERİ	Parselin terki bulunmamaktadır.		
AÇIKLAMALAR	Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 19.04.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planında, Ticaret alanında kalmaktadır. Ayrık nizam, TAKS: 0.20 0.40, KAKS: 2 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.		

2.7. GAYRİMENKULÜN İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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



2.8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

2.9. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER

Konu mülklere ait Kartal Belediyesinde yapılan araştırmada 09.03.2017 tarihi 1-052 nolu İsim Değişikliği Ruhsatı, 29.05.2020 tarihi 116 numaralı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Konu taşınmaz yapı kullanma izin belgesi almış olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

2.10. GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu mülk yapı denetim faaliyetini İLKEM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. firması üstlenmiştir.

2.11. GAYRİMENKULÜN BELLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, POJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER

Konu taşınmazlara ait hazırlanan iş bu rapor proje değerlendirme çalışması olmayıp konu mülklerin piyasa değer tespiti için hazırlanmıştır.

2.12. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı binaya ait A bloka ait 15.05.2020 tarih Y2434F148E0FA numaralı C sınıfı, B bloka ait 15.05.2020 tarih Y22349CC7C7B6 numaralı B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 3 : ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı	Kırsal
		X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	x			
Gelişme	Hızlı		Sabit	Yavaş
	X			
Arz/Talep	Arz az		Dengeli	Arz fazla
			X	
Mülk değeri	Artıyor		Sabit	Azalıyor
	X			
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası	6 aydan fazla
			X	
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
			X	
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
			X	

Konum Analizi : İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları 11 arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e

kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir.

Kartal, İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Kartal İlçesi, kuzeyden Sultanbeyli, doğudan Pendik, batıdan Maltepe ilçeleri ve güneyden İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

21 mahalleden oluşan Kartal İlçesinin nüfusu, İlçe Resmi verilerine göre 470.676 kişi olarak tespit edilmiştir. 1928'e kadar, o zaman Üsküdar'a bağlı olan Kadıköy'ün Bostancı, İçerenköy, Suadiye, İnönü ve Kayışdağı mahallelerini ve bugünkü Adalar ilçesini kapsıyordu. 1947 yılında, endüstri bölgesi olarak ilan edilmesinin ardından, Kartal, İstanbul'un hızla büyüyen ilçelerinden biri haline gelmiştir. 1951'de Gebze'den Tuzla beldesini alan ilçe, 1973'te, Haydarpaşa-Gebze banliyö tren hattının açılması ile birlikte bu gelişme ivme kazanmıştır. 1987'ye kadar İstanbul'un büyük ilçelerinden olan ve o dönem batıda Kadıköy, kuzeybatıda Üsküdar ve Beykoz, kuzeyde Şile ve doğuda Gebze ilçelerine komşu olan Kartal, 1987'de Pendik, 1992'de Maltepe ve Sultanbeyli ilçelerinin ayrılmasıyla oldukça küçülmüş, daha sonra bazı mahallelerin eklenmesiyle yeniden büyümüştür. Mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüz ölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Dağı ve İstanbul'un Balkonunu diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır. 2010'lu yıllarda, İstanbul'un iki ana adalet sarayından biri olan Anadolu Adliyesi'nin Kartal'a inşa edilmesi, ilçenin önemini arttırmıştır.

MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Demografik Veriler

- Türkiye nüfusu artarak 2002 yılındaki 66,4 milyon düzeyinden 2019 yılında 83,2 milyon kişiye ulaşmıştır.
- Toplam nüfus içerisinde çalışma çağı nüfusu (15-64 yaş) ile yaşlı nüfusun (65+ yaş) payı artmakta ancak 14 yaş altı nüfusun payı azalmaktadır. 2019 yılında 0-14 yaş grubunun toplam nüfus içerisindeki payı yüzde 23,1, 15-64 yaş grubunun payı yüzde 67,8 ve 65 ve üstü grubun payı yüzde 9,1 olarak gerçekleşmiştir.
- Yaş gruplarının toplam nüfus içerisindeki payında yaşanan bu değişimin altında, toplam doğurganlık hızının nüfusun yenilenme düzeyi olan 2,1 düzeyinin altına inmiş olması ve ülkemizde yaşam standartlarında gerçekleşen iyileşmeler nedeniyle insan ömrünün uzaması yatmaktadır. Son 17 yılda, doğuştan hayatta kalma ümidi kadın ve erkek ortalamasında yaklaşık 5,8 yıl artmıştır. 2019 yılı itibarıyla kadınların doğuştan hayatta kalma ümidi 81,0 yılken, bu düzey erkeklerde 75,6'dır.
- Doğurganlığın yenilenme hızı düzeyinde seyretmesi ile ömrün uzamasının bir sonucu olarak nüfus yaşlanmakta ve nüfusun ortanca yaşı yükselmektedir.
- Demografik açıdan önem taşıyan göstergelerden birisi de bebek ölüm hızıdır. Sağlık hizmetlerinde ve yaşam standartlarında yaşanan iyileşmenin sonucunda bebek ölüm hızı 2002 yılındaki binde 25 düzeyinden 2019 yılında binde 9 düzeyine kadar gerilemiştir.

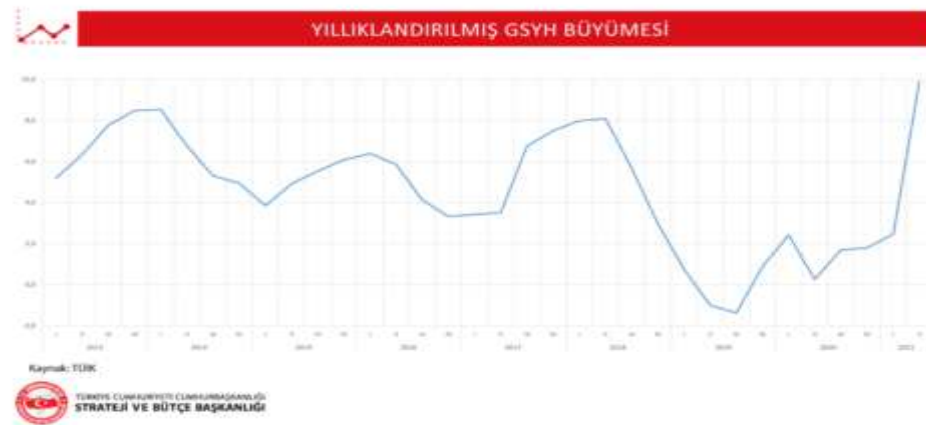


Ekonomik Veriler

Büyüme

- GSYH 2021 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 21,7 oranında büyüme kaydetmiştir.
- İkinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 2,3, sanayi sektörü yüzde 40,5 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 20,5 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,9 olarak gerçekleşmiştir.
- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 20,3 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 22,9 ve yüzde 4,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,9 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2021 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 12,2 oranında, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 35,2 oranında artmıştır.
- Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 13,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

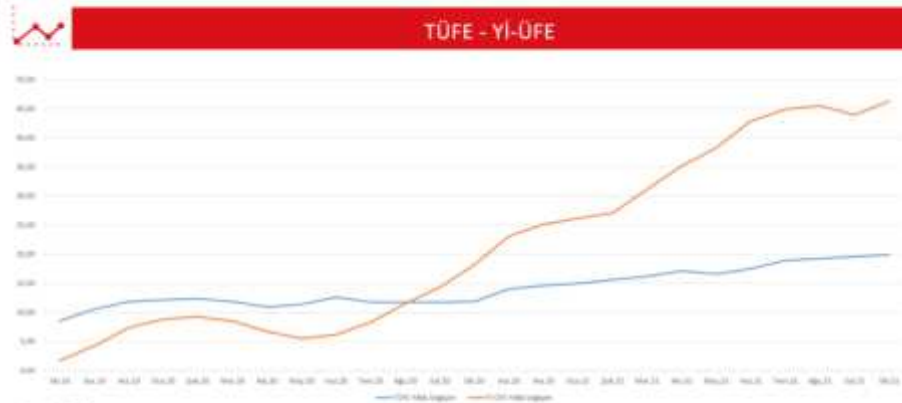
1-Yıllıklandırılmış GSYH Büyümesi



Enflasyon

- 2021 yılı Ekim ayında TÜFE yüzde 2,39 oranında artmıştır. Ekim ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon yüzde 19,89 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Yüzde 1,92 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,52 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 7,56 oranında azalan Giyim ve Ayakkabı grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı eksi 0,40 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,29 oranında artan Konut grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,43 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yıllık enflasyona en büyük etki 6,77 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 3,30 puanla Konut ve 3,16 puanla Ulaştırma gruplarından gelmiştir.
- C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Ekim ayında yüzde 1,79 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,49 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 1,04 oranında artmıştır.
- Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 16,82 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 18,46, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 15,43 olarak gerçekleşmiştir.
- Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,43 puan artışla yüzde 15,94'ten yüzde 16,37'ye yükselmiştir.
- Yi-ÜFE Ekim ayında yüzde 5,24 oranında artmış ve Yi-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 46,31 olarak gerçekleşmiştir.
- İmalat fiyatları Ekim ayında yüzde 5,37 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 45,94 olarak gerçekleşmiştir.
- Ara malı fiyatları ise Ekim ayında yüzde 5,34 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 53,20 oranında artış kaydedilmiştir.

TÜFE - Yi-ÜFE

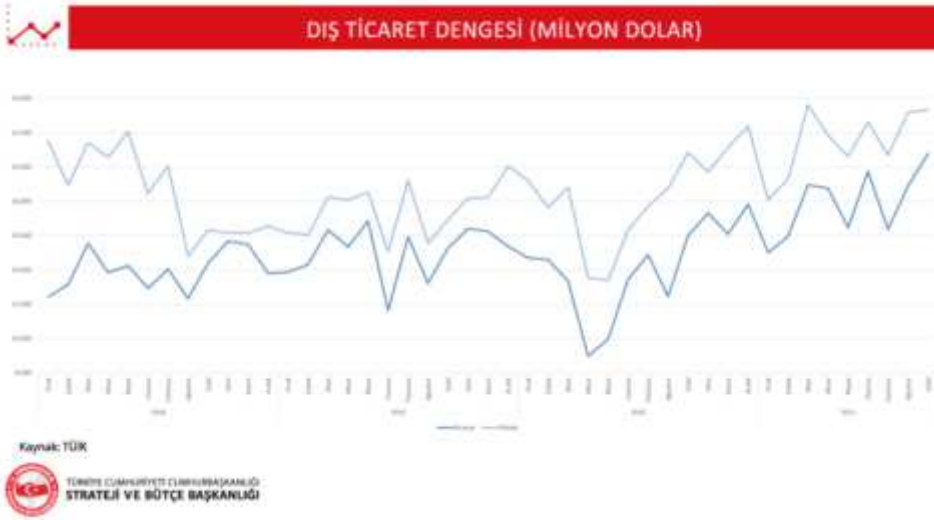


- 10 Kasım 2021 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2021 yılı Eylül ayında yüzde 11,1 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 30 milyon 144 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 47,2 oldu.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında;
- İstihdam oranı yüzde 45,8 olarak gerçekleşti.
- İşgücü 33 milyon 48 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 51,7 olarak gerçekleşti.
- Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı yüzde 11,5 oldu.



Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

- 2021 yılının Eylül ayında ihracat 20,8 milyar dolar, ithalat ise 23,3 milyar dolar seviyesinde kaydedildi.
- Eylül ayında dış ticaret açığı 2,5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında motorlu kara taşıtlar ihracatında yüzde 7,8 azalırken; enerji ithalatında yüzde 65,7 oranında artış yaşanmıştır.
- Ağustos ayı ihracat miktar endeksi yüzde 38,2 artmış, ithalat miktar endeksi ise yüzde 2,7 oranında azalmıştır.
- Ağustos ayında ihracat fiyatlarında yüzde 9,9; ithalat fiyatlarında ise yüzde 27,1 artış gözlemlendi.
- Dış ticaret haddi ise bir önceki yılın aynı ayına göre 13,6 puan düşerek 86,8 seviyesine geriledi.
- Ağustos ayı itibarıyla, cari işlemler dengesi 528 milyon dolar fazla verdi.
- On iki aylık cari işlemler açığı ise Ağustos ayı itibarıyla 23 milyar dolar seviyesindedir.
- Ağustos ayında portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri sırasıyla 1.339 ve 7.271 milyon dolar seviyesindeyken; doğrudan yabancı yatırımlar kaynaklı 319 milyon dolarlık net sermaye çıkışı gerçekleşmiştir.



Mali Piyasalar

Haftalık Kredi Ve Mevduat Faiz Gelişmeleri 15/11/2021

Haftalık Kredi ve Mevduat Faiz Gelişmeleri ¹									
15.11.2021					Değişim				
	8.11.2020	25.12.2020	8.10.2021	29.10.2021	5.11.2021	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
	(Bir Önceki Yıl)	(Yıl Sonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)		(Baz Puan)		
Ticaret Kredi	16,7	18,8	20,1	19,7	18,5	-14	-160	-109	183
Ticaret Kredi ²	16,9	19,7	21,0	19,4	19,5	12	-151	-119	261
Tüketici Kredi	19,2	22,1	22,2	22,3	22,1	-13	-11	-2	297
Tüketici Kredi ²	18,1	21,2	23,8	23,9	23,7	-27	-19	243	558
İhtiyaç Kredi	20,3	23,0	23,4	23,3	23,5	22	13	35	318
İhtiyaç Kredi ²	18,5	21,6	24,7	24,7	24,7	3	0	316	621
Teğit Kredi	18,6	16,6	21,3	20,3	21,8	143	-45	516	317
Konut Kredi	15,0	18,7	17,9	17,5	17,2	-30	-68	-146	186
TL Mevduat ⁴	11,9	15,9	17,3	15,7	15,1	-21	-180	-36	365

Kaynak: TCMB

(1) Bankalara TL kredi ve mevduatına uygulanan faiz oranları gösterilmektedir. (Akin, Yıllık, Dönemlik Ortalamalar, %) Tablodaki tarihler her dönemin son Cuma gününü ifade etmekte ve o tarih itibarıyla bir haftalık veriyi içlemektedir.

(2) Kredili mevduat hesapları ve kurumsal kredi kartları dahildir.

(3) Kredili mevduat hesapları dahildir.

(4) TL üzerinden açılan toplam mevduatına uygulanan ortalama faiz oranıdır.

Haftalık Kredi Ve Mevduat Gelişmeleri 15/11/2021

Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri ¹									
15.11.2021					Değişim				
	8.11.2020	31.12.2020	8.10.2021	29.10.2021	5.11.2021	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
(Milyar TL)	(Bir Önceki Yıl)	(Yılsonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)		(Yüzde)		
Toplam Kredi	3.696,8	3.573,9	4.028,9	4.172,0	4.201,0	0,7	4,3	17,5	13,8
TL	2.297,2	2.347,8	2.580,7	2.619,4	2.632,8	0,5	2,0	12,1	14,0
YP ²	1.399,6	1.226,1	1.448,2	1.552,6	1.568,2	1,0	6,3	27,7	12,0
YP (USD cinsli)	165,1	186,4	163,1	163,2	162,2	-0,8	-0,6	-2,5	-1,7
Toplam Mevduat	3.664,6	3.456,0	4.129,6	4.333,0	4.374,6	1,0	5,9	26,6	19,4
TL	1.567,5	1.548,0	1.848,6	1.902,5	1.903,4	0,1	3,0	23,1	22,2
YP	2.106,9	1.909,0	2.281,2	2.430,6	2.471,2	1,7	8,3	29,5	17,3
YP (USD cinsli)	248,0	256,5	257,0	256,3	256,7	0,2	-0,5	-1,1	3,1

Kaynak: SCK

(1) Bankalararası kredi ve mevduat tutarları hariçtir.

(2) Dövizle endeksli krediler TL'den çıkartıp YP'ye eklenmiştir.

3.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

3.3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER

Ekspertizi yapılan konu mülklerin bulunduğu ana gayrimenkul İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Çarşısı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Panorama sokak üzerinde konumlu 2710 ada, 399 parsel nolu arsa üzerinde konumlu A, B, C bloktan oluşan sitedir.

A blok Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre zemin kattan oluşmaktadır. A blokta projesine göre zemin katta 5 adet ofis olmak üzere toplam 5 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Projesine göre her bağımsız bölümün birbirinden bağımsız ayrı girişi bulunmaktadır. Dış cephe mantolama üzeri boyalıdır.

Konu mülklerin bulunduğu sitede, yüzme havuzu, süs havuzu ve otoparklar bulunmaktadır.

A blok 1 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre ofis, mutfak nişi, balkon, banyo ve hol düzeninde brüt 46m2 alana sahiptir. Kuzeydoğu cepheli, diğer bağımsız bölümler ile birlikte satış, proje ofisi olarak kullanılmaktadır.

A blok 2 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre ofis, mutfak nişi, balkon, banyo ve hol düzeninde brüt 41m2 alana sahiptir. Kuzeydoğu cepheli, diğer bağımsız bölümler ile birlikte satış, proje ofisi olarak kullanılmaktadır.

A blok 3 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre ofis, mutfak nişi, balkon, banyo ve hol düzeninde brüt 31m2 alana sahiptir. Kuzeydoğu cepheli, diğer bağımsız bölümler ile birlikte satış, proje ofisi olarak kullanılmaktadır.

A blok 4 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre ofis, mutfak nişi, balkon, banyo ve hol düzeninde brüt 37m2 alana sahiptir. Kuzeydoğu cepheli, diğer bağımsız bölümler ile birlikte satış, proje ofisi olarak kullanılmaktadır.

A blok 5 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre ofis, mutfak nişi, balkon, banyo ve hol düzeninde brüt 52m2 alana sahiptir. Kuzeydoğu cepheli, diğer bağımsız bölümler ile birlikte satış, proje ofisi olarak kullanılmaktadır.

3.4. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Yerinde yapılan incelemede konu mülklerin projesine aykırı olarak ara duvarları kaldırılmış birlikte kullanılmaktadır. Yapılan aykırı imalat basit tadilat ile giderilebilir niteliktedir.

3.5. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Yerinde yapılan incelemede konu mülklerin kullanım durumuna göre değişiklikler yapıldığı basit tadilat ile giderilebilir nitelikte olup ruhsat almasını gerektiren herhangi bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

3.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI

Konu mülkler yerinde satış ofisi olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 4 : GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

Konu mülkün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmış ve emsallerin yer aldığı bölge krokide gösterilmiştir. Tüm emsallerin şerefiye, pazarlık payı vb. düzeltmeleri madde 4.1.2 de değerlendirilmiştir.



Satılık Emsaller

EMSAL 1: Konu mülklere yakın konumda, Emel sokak üzerinde, bodrum katı 38m², giriş katı 90m², toplam 128m² olarak ifade edilen depolu dükkan için istenen değer: 642.000 TL istenilmektedir. Emsalde istenilen fiyatta pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (Zemine İndirgeme: Bodrum : 38m²/3 + Zemin Kat: 90m²= 103m²) (m² birim değeri: 6.233-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: Kuvey Türk Katılım Bankası

EMSAL 2: Konu mülklere yakın konumda, Ayışığı caddesi üzerinde, giriş katta 250m² olarak ifade edilen dükkan için istenen değer: 2.800.000 TL istenilmektedir. Emsalde istenilen fiyatta pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 11.200-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0539 559 11 27,

EMSAL 3 : Konu mülk ile aynı bölgede 5-10 yıllık binada sokak içerisinde giriş katta 60 m² beyan edilen ayrıca deposu olduğu belirtilen dükkan için istenen değer: 350.000 TL(Zemine indirgeme : 30/3+30 = 40 m² ;m² birim değeri: 8.750-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 425 50 70

Kiralık emsaller

EMSAL 4: Konu mülklere yakın konumda, cadde üzerinde, giriş katta 250m² brüt alanlı olarak ifade edilen kiralık dükkan için aylık 8.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 32-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0539 559 11 27

EMSAL 5: Konu mülklere yakın konumda, giriş katta 50m² brüt alanlı olarak ifade edilen kiralık dükkan için aylık 1.800-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 36-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0553 676 55 09

EMSAL 6: Konu mülklere yakın konumda, kısmen benzer konumda eski binada yüksek giriş katta 70m² brüt alanlı olarak ifade edilen kiralık dükkan için aylık 2.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 29-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0 (532) 777 52 20 (Eski binada olması nedeniyle düşük şerefliyedir.)

4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

Emsaller	Fiyatı (TL)	Düzeltilmiş İş Net Alan (m ²)	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m ²)
Emsal 1	642.000	103	6.233	15%	0%	0%	0%	-5%	6.810
Emsal 2	2.800.000	250	11.200	0%	0%	0%	0%	-8%	10.304
Emsal 3	350.000	40	8.750	0%	0%	0%	0%	-5%	8.313

***Satılık dükkan emsalleri dikkate alınarak konumu, büyüklüğü, inşai durumları dikkate alınarak 6.810-10.304 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.**

Emsaller	Fiyatı (TL)	Düzeltilmiş İş Net Alan (m ²)	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m ²)
Emsal 4	8.000	250	32	0%	0%	0%	10%	-3%	34
Emsal 5	1.800	50	36	0%	15%	0%	0%	-3%	40
Emsal 6	2.000	70	29	0%	20%	0%	0%	-3%	33

***Kiralık dükkan emsalleri dikkate alınarak konumu, büyüklüğü, inşai durumları dikkate alınarak 33-40 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.**

Pazar yaklaşımı sonucunda ortalama birim değerler hesaplanmış olup pazar yaklaşımı yöntemine göre değer analizi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Ayrıca taşınmazların niteliği ofis olmasına rağmen giriş katta yer almaları nedeniyle dükkan şeklinde pazarlanabileceği/kiralanaabileceği düşünülerek giriş kat ticari mülkler ile kıyaslanmıştır.

EK TABLO-2

PİYASA DEĞERİ TABLOSU(EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ)								
BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	KAT	CEPHESİ	YAPI ALANI	M2 BİRİM FİYATI	SATIŞ DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ SATIŞ DEĞERİ
A	1	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	46	10.250	471.500,00 ₺	470.000,00 ₺
A	2	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	41	10.000	410.000,00 ₺	410.000,00 ₺
A	3	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	31	9.000	279.000,00 ₺	280.000,00 ₺
A	4	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	37	9.200	340.400,00 ₺	340.000,00 ₺
A	5	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	52	9.600	499.200,00 ₺	500.000,00 ₺
TOPLAM								2.000.000 ₺

4.2. MALİYET YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

Konu ana gayrimenkulün bulunduğu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirilmediği ve bağımsız bölüm değerlemesi yapıldığından bu yöntem kullanılmamıştır.

4.2.1. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN VARSAYIMLAR İLE BU BİLGİLERİN SONUÇLARI

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4.3. GELİR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretim kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorte etme Süresi = Değer

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER

Kapitalizasyon Oranı

*Konu mülkler ile aynı bölgede daha şerefeli konumda 16-20 yıllık binada köşe başında giriş katta yer alan 300 m² , 10.000 TL kiracılı dükkan için istenen değer : 2.700.000 TL **Sahibinden** Tel : 0 (545) 654 08 00

Amortisman süresi : 2.700.000 TL x 0,92 (%8 pazarlık) / 10.000 TL = ~248 ay,

Kapitalizasyon Süresi : Konu mülklerin yer aldığı bölgede ticari mülklerin(Dükkan, giriş kat ofisler) kapitalizasyon süresi 248 ay olarak belirlenmiştir.

Takdir Edilen Kira Değerleri

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak dükkan/giriş kat ofis kullanımlı ticari mülkler için kira birim değer aralığı 33-40 TL/m² tespit edilmiş olup toplam kira değeri 9.570-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

KİRA ANALİZ TABLOSU								
BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	KAT	CEPHESİ	YAPI ALANI	M2 BİRİM FİYATI	KİRA DEĞERİ	%18 KDV DAHİL KİRA DEĞERİ
A	1	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	46	40,20	1.850,00 ₺	2.183,00 ₺
A	2	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	41	39,00	1.600,00 ₺	1.888,00 ₺
A	3	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	31	38,65	1.200,00 ₺	1.416,00 ₺
A	4	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	37	37,90	1.400,00 ₺	1.652,00 ₺
A	5	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	52	40,35	2.100,00 ₺	2.478,00 ₺
TOPLAM							8.150,00 ₺	9.617 ₺

EK TABLO-3

GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	248 ay
--	--------

AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık kira bedeli : 8.150,00 TL Yıllık kira bedeli : 97.800,00 TL,
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	Dükkan Değeri : 248 Ay x 8.150TL/ay = 2.021.000,00 TL Yuvarlama:~ 2.020.000 TL

4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

Konu mülk kullanım amacı mesken olması nedeniyle indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmamıştır.

4.3.3. İNDİRGENMİŞ İNDİRGEME/İSKİNTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

İndirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmadığından indirgeme oranı hesaplaması yapılmamıştır.

4.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

4.4.1. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Konu mülkler hasılat paylaşımı ve kat karşılığına konu olmaması nedeniyle bu yönde çalışma yapılmamıştır.

4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Konu mülkler ofis vasıflı taşınmazlar olup emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en etkin kullanımı mevcut niteliği olan Ofis/Dükkan şeklinde kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazların kullanım niteliğine göre tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Değerlemesi yapılan Ofis ticari mülkler ise bölgede yatırım amaçlı veya ticari potansiyeline göre çeşitli sektörlerde mal sahipleri tarafından işyeri olarak değerlendirilebildiği görülmüştür. Yapılan araştırmalar çerçevesinde ofis ve dükkan niteliğindeki ticari mülklerin bulunduğu konumun ticari potansiyeli, taşınmazların kattaki konumu, büyüklüğü, depo veya asma katının olup olmadığı, iç özellikleri, cephesi gibi

hususlara bağlı olarak satış ve kira değerlerinin değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Taşınmazların gerçekçi piyasa analizi yapabilmek adına pazarda bulunan emsallerin bu kriterlere göre analizini yaparak nihai değere ulaşılması olacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle nihai değer takdirinde piyasa değeri yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazlar yalnızca gelir getirici mülk olarak kullanılmadığından gelir yöntemi nihai değer olarak alınmamıştır.

5.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı taşınmazın değerini etkileyen veya devredilmesine engel teşkil edilebilecek şerh, ipotek, haciz vb. takyidat bulunmamaktadır.

5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar ofis vasıflı olup bu yönde bir tasarruf bulunmamaktadır.

5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

5.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

“Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliği **MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891)** (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. “

Hükümleri doğrultusunda konu mülklerin Ofis olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 6 : DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARININ AÇIKLANMASI

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Konu mülklerin nihai değer takdiri olarak belirlenen ve 5.1 maddesinde detaylı şekilde açıklanan hususlardan yola çıkarak piyasa değeri yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen değeri şu şekildedir;

PİYASA DEĞERİ TABLOSU(EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ)							
BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	YAPI ALANI	M2 BİRİM FİYATI	SATIŞ DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ SATIŞ DEĞERİ	%18 KDV DAHİL DEĞERİ
A	1	OFİS	46	10.250	471.500,00 ₺	470.000,00 ₺	554.600,00 ₺
A	2	OFİS	41	10.000	410.000,00 ₺	410.000,00 ₺	483.800,00 ₺
A	3	OFİS	31	9.000	279.000,00 ₺	280.000,00 ₺	330.400,00 ₺
A	4	OFİS	37	9.200	340.400,00 ₺	340.000,00 ₺	401.200,00 ₺
A	5	OFİS	52	9.600	499.200,00 ₺	500.000,00 ₺	590.000,00 ₺
TOPLAM						2.000.000 ₺	2.360.000 ₺

Rakamla; 2.000.000,00-TL ve Yazıyla; (İkimilyon- Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: %18 kdv oranına tabi olan ofislerin değeri 2.000.000,00-TL + KDV(%18) 360.000,00-TL = 2.360.000,00-TL,

Usd kurundan değeri; 145.047,36 USD

- Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
- Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
- İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
- Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 13,7886

Hazırlayan Süleyman ÖKSÜM Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans no: 407675	Kontrol Serhat Bozan Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans no: 401262	Onay Faruk BOZAN Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans no: 401226
--	---	---

14. EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- TAPU SURETLERİ



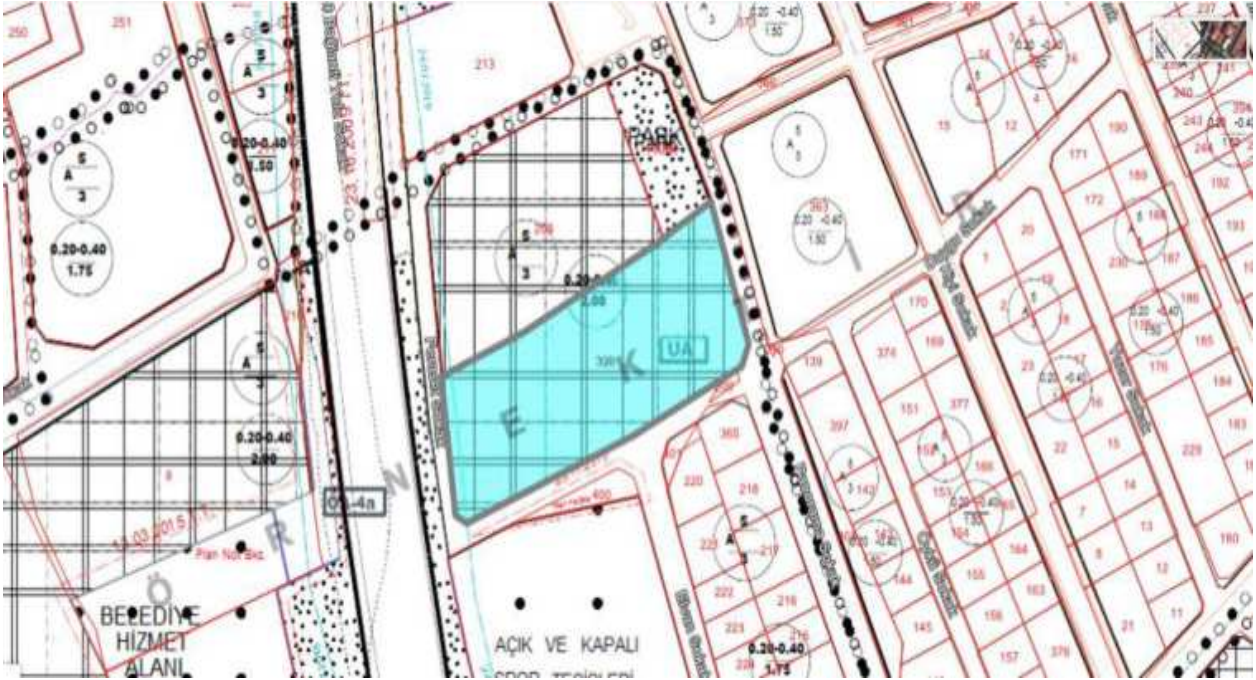
BLOK GÖRÜNÜMÜ



OFİSLER



İMAR PLANI



PROJE RESİMLERİ

A

Hakacılıs. Saemahalle. Panorama Sokak
108.....pafta 2710...ada 399 parsel
sayılı yere alt...17.../10.../2016 tarih
2016/38469 sayılı tasdikli projenin
aekinin aynıdır.

TEL

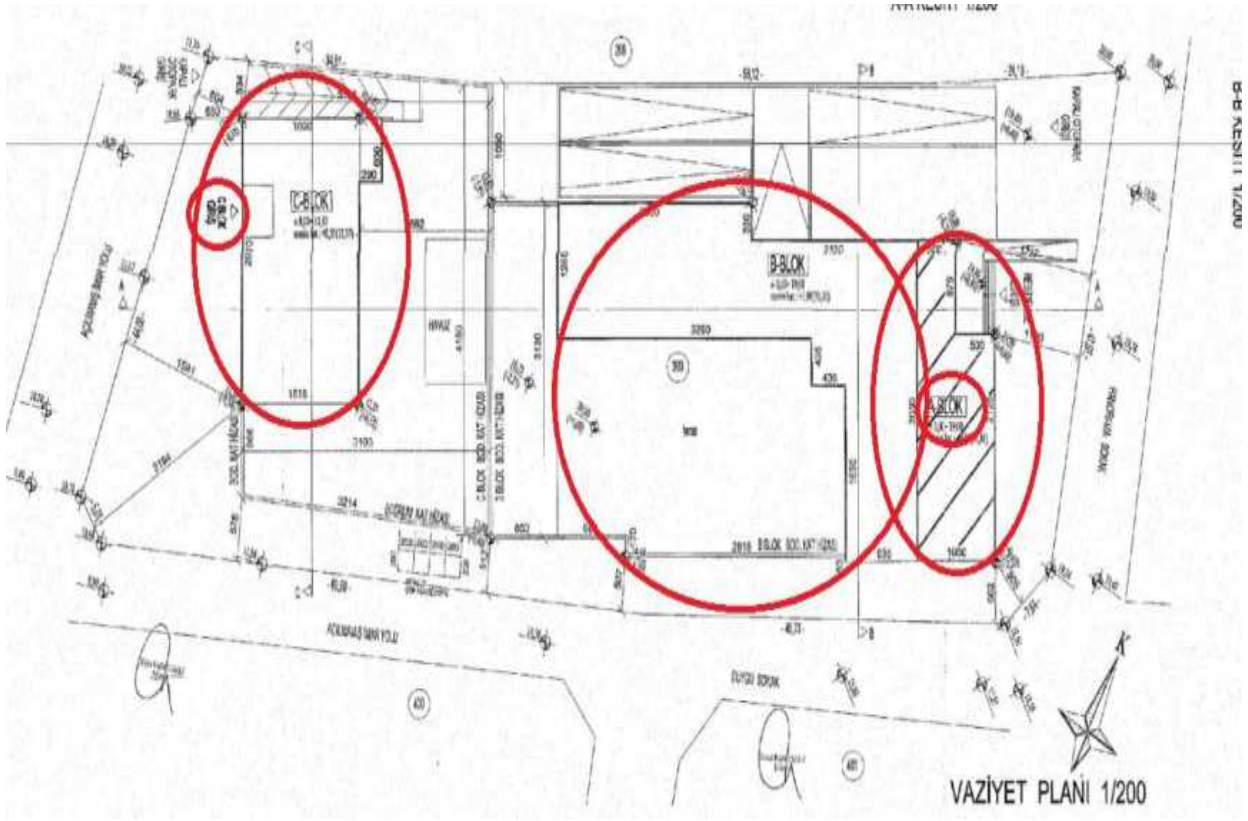
Hakan ~~ÖZÜLÜ~~
İmar ve Şehircilik Müd. Rapt.
16.03.2017

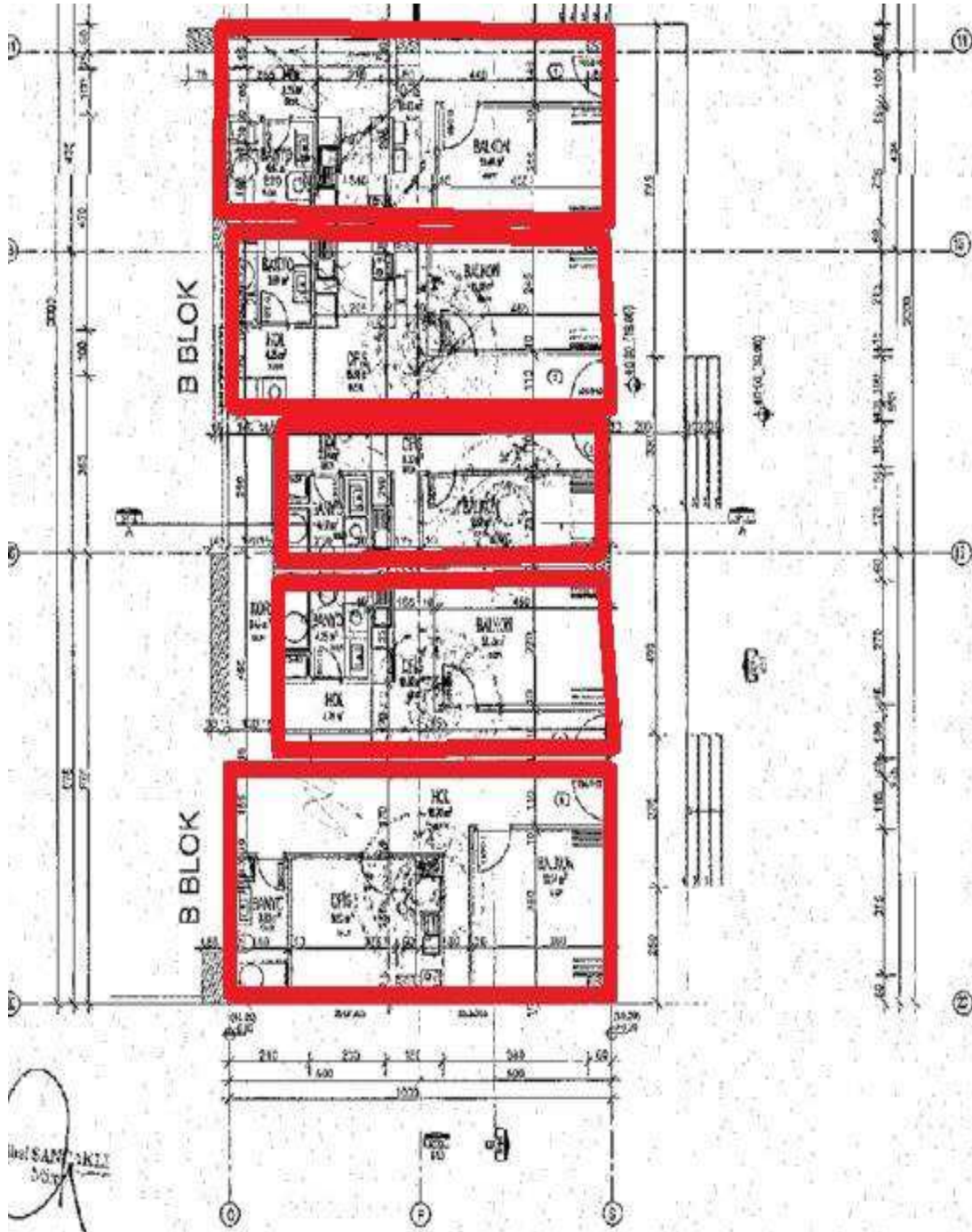
Beyza HABAVURTE
Şehir Plâncısı
İmar ve Şehircilik Müd.
Yapı Kontrol Şefi

A BLOK PROJE KAPAĞI ONAY KISMI

Sıra No	ADA	PAFTA	PARSEL	NİTELİĞİ	ARSA PAVI	BLOK NO	Kat	BBN	SATIŞ BEDELİ	İrft Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	EKLİNTİSİ	HÜSULSİ	SAHİBİ	İMZA
1	2710	108/1	399		57 / 12715	A/-	Zemin Kat	A-001	209.769,04	93,03	57,30	DİPO1	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
2	2710	108/1	399		50 / 12715	A/-	Zemin Kat	A-002	184.347,25	69,69	51,92	DEPO2	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
3	2710	108/1	399		41 / 12715	A/-	Zemin Kat	A-003	154.047,92	58,53	40,57	DEPO3	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
4	2710	108/1	399		50 / 12715	A/-	Zemin Kat	A-004	170.180,86	66,3	49,63	DEPO4	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
5	2710	108/1	399		60 / 12715	A/-	Zemin Kat	A-005	233.274,54	91,03	65,7	DEPO5	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
6	2710	108/1	399	DAİRE	160 / 12715	B/-	1.Bodrum Kat	B-001	559.054,05	208,57	130,27	DEPO1	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
7	2710	108/1	399	DAİRE	149 / 12715	B/-	1.Bodrum Kat	B-002	525.962,87	189,34	149,26	DEPO2	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
8	2710	108/1	399	DAİRE	172 / 12715	B/-	1.Bodrum Kat	B-003	621.781,30	224,87	175,12	DEPO3	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
9	2710	108/1	399	DAİRE	99 / 12715	B/-	Zemin Kat	B-004	351.142,38	140,48	99,42	DEPO4	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
10	2710	108/1	399	DAİRE	104 / 12715	B/-	Zemin Kat	B-005	370.611,82	151,69	104,36	DEPO5	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
11	2710	108/1	399	DAİRE	171 / 12715	B/-	Zemin Kat	B-006	633.697,54	215,5	170,59	DEPO6	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
12	2710	108/1	399	DAİRE	149 / 12715	B/-	Zemin Kat	B-007	530.601,98	208,57	149,41	DEPO7	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
13	2710	108/1	399	DAİRE	135 / 12715	B/-	Zemin Kat	B-008	479.350,75	169,08	135,01	DEPO8	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
14	2710	108/1	399	DAİRE	67 / 12715	B/-	1.Kat	B-009	239.523,60	113,87	67,49	DEPO9	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
15	2710	108/1	399	DAİRE	70 / 12715	B/-	1.Kat	B-010	247.974,63	117,32	69,84	DEPO10	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
16	2710	108/1	399	DAİRE	47 / 12715	B/-	1.Kat	B-011	166.239,58	79,41	46,82	DEPO11	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
17	2710	108/1	399	DAİRE	75 / 12715	B/-	1.Kat	B-012	205.300,57	122,26	74,72	DEPO12	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
18	2710	108/1	399	DAİRE	92 / 12715	B/-	1.Kat	B-013	328.974,92	152,24	92,09	DEPO13	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
19	2710	108/1	399	DAİRE	95 / 12715	B/-	1.Kat	B-014	174.945,66	61,97	35,19	DEPO14	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
20	2710	108/1	399	DAİRE	58 / 12715	B/-	1.Kat	B-015	128.810,88	39,48	58,61	DEPO15	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
21	2710	108/1	399	DAİRE	67 / 12715	B/-	2.Kat	B-016	339.523,60	113,87	67,49	DEPO16	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
22	2710	108/1	399	DAİRE	70 / 12715	B/-	2.Kat	B-017	247.974,63	117,32	69,84	DEPO17	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
23	2710	108/1	399	DAİRE	47 / 12715	B/-	2.Kat	B-018	166.239,58	79,41	46,82	DEPO18	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
24	2710	108/1	399	DAİRE	75 / 12715	B/-	2.Kat	B-019	205.300,57	122,26	74,72	DEPO19	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
25	2710	108/1	399	DAİRE	92 / 12715	B/-	2.Kat	B-020	328.974,92	152,24	92,09	DEPO20	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
26	2710	108/1	399	DAİRE	95 / 12715	B/-	2.Kat	B-021	174.945,66	61,97	35,19	DEPO21	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
27	2710	108/1	399	DAİRE	58 / 12715	B/-	2.Kat	B-022	128.810,88	39,48	58,61	DEPO22	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
28	2710	108/1	399	DAİRE	67 / 12715	B/-	2.Kat	B-023	339.523,60	113,87	67,49	DEPO23	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	
29	2710	108/1	399	DAİRE	70 / 12715	B/-	3.Kat	B-024	247.974,63	117,32	69,84	DEPO24	TAM	APG İm. Yat.A.Ş	

A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ





ZEMİN KAT PLANI 1/100

A BLOK KAT PLANI



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 8.11.2017 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 212,50 Ada/Parsel/PoFTA: 2710 / 399 / 108/1 UAVT Bina No: 555088921 Adı: Rota Mavi A Blok Adresi: YAKACIK ÇARŞI MAH. PANORAMA SOK. NO: 18 A KARTAL/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 15.5.2020 Geçerlilik Tarihi: 15.5.2030 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	
Sahibinin Adı Soyadı: Rota Mavi A Blok		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² ·yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² ·yıl)	
Toplam	25.925,13	122,00	0,00	0,00	C
Isıtma	18.522,45	87,16	0,00	0,00	D
Sihhi Sıcak Su	2.127,64	10,01	0,00	0,00	C
Soğutma	1.818,82	8,56	0,00	0,00	B
Havalandırma	662,24	3,12			C
Aydınlatma	2.793,97	13,15			C
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2434F148E0FA	Adı Soyadı: GÜLER KAYLANT ÇEŞMECİ	
Veriliş Tarihi: 15.5.2020	Firması: ÇEŞMECİ İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 15.5.2030	Sertifika No: EMO-34-0143	
İptal Edilen EKB No: Y2434CE3D2D4C	İmza:	

A BLOK ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-12-2021-18:02

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBi var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	2710/399
Taşınmaz Kimlik No:	96792902	AT Yüzölçümü(m2):	5801.42
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağmsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kartal	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKACIK	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	280/27637	Arsa Pay/Payda:	57/12715
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME 1 KATLI A BLOK 25 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK VE ARSASI

TASHINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/Br/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kartal - 01-03-2021 11:05 - 6864	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kartal -	-

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 28/07/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		01-03-2021 11:05 - 6864 Kartal - 01-08-2017 10:18 - 17558	-
-------	--	--	--	---

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tipi	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3655016	Depo	DEPO1	Kartal - 01-08-2017 10:18 - 17558

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525743370	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 16-06-2020 12421	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **W7lkdyKMjRu** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TAPU KAYDI-1

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-12-2021-18:02

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parşel	2710/399
Taşınmaz Kimlik No:	96792904	AT Yüzölçümü(m2):	5801.42
İl/ilçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik	OFİS
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKACIK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/2
Cilt/Sayfa No:	280/27638	Arsa Payı/Payda:	52/12715
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME 1 KATLI A BLOK 25 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yeymiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yeymiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kartal - 01-03-2021 11:05 - 6864	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kartal -	-

1 / 2

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yeymiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yeymiye
Beyan	Yönetim Planı : 28/07/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartal - 01-08-2017 10:18 - 17558	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yeymiye
3655017	Depo	DEPO2	Kartal - 01-08-2017 10:18 - 17558

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrokare	Toplam Metrokare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeymiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yeymiye
525743369	(SIN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 16-06-2020 12421	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **vVj0mNnVda** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.**TAPU KAYDI-2**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-12-2021-18:01

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyet	Ada/Parsel:	2710/399
Taşınmaz Kimlik No:	95792906	AT Yüzölçümü(m2):	5801.42
İl/ilçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKACIK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Direk/BBNo:	A/ZEMİN/3
Cilt/Sayfa No:	280/27639	Arsa Payı/Payda:	41/12715
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME 1 KATLI A BLOK 25 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kartal - 01-03-2021 11:05 - 5864	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kartal -	-

1 / 2

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 28/07/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		01-03-2021 11:05 - 5864 Kartal - 01-08-2017 10:18 - 17558	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3655018	Depo	DEPO3	Kartal - 01-08-2017 10:18 - 17558

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Es Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525743367	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 16-06-2020 12421	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) re4DVCCyNrc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.**TAPU KAYDI-3**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-12-2021-18:02

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	2710/399
Taşınmaz Kimlik No:	96792907	AT Yüzölçümü(m2):	5801.42
İl/ilçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kartal	Bağsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKACIK	Bağsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/4
Cilt/Sayfa No:	280/27640	Arsa Payı/Payda:	50/12715
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME 1 KATLI A BLOK 25 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kartal - 01-03-2021 11.05 - 6864	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kartal -	-

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 28/07/2017 (Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		01-03-2021 11.05 - 6864	
			Kartal - 01-08-2017 10.18 - 17558	

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3655019	Depo	DEPO4	Kartal - 01-08-2017 10:18 - 17558

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525743368	(SN:9049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 16-06-2020 12421	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pVct3VFP8FE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-12-2021-18:02

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	2710/399
Taşınmaz Kimlik No:	96792909	AT Yüzölçümü(m2):	5801.42
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKACIK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/5
City/Sayfa No:	280/27641	Arsa Payı/Payda:	66/12715
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME 1 KATLI A BLOK 25 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kartal - 01-03-2021 11:05 - 6864	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kartal -	-

1 / 2

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 28/07/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartal - 01-03-2021 11:05 - 6864 Kartal - 01-08-2017 10:18 - 17558	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3655020	Depo	DEPOS	Kartal - 01-08-2017 10:18 - 17558

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525743371	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 16-06-2020 12421	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) p2UPd0FTX06 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	KARTAL		
	Mahalle/Köy:	YAKACIK		
	Ada:	2710	Panell:	399
	Yüz Ölçümü:	5.801,42 m ²		
	Niteliği:	BETONARME 1 KATLI A BLOK 25 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK VE ARSASI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	OFİS	57/12715		
	Blok/Giriş/Kat No: A- / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No: 1	Cilt/Sayfa No: 280 - 27637	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi: Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 96792902 Kat Mülkiyeti	Edinme Nedeni: Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği	İşlem Bölde:	
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 01/03/2021 - 6864	Statüye Uygundur	
				
EKLENTİ : DEPOI				
<small>Mülkiyetin dışındaki zımnî ve şahsî haklar ile şerh ve belirlemeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.</small>				



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	KARTAL		
	Mahalle/Köy:	YAKACIK		
	Ada:	Parsel:		
	Yüz Ölçümü:	2710	399	
	Niteliği:	3.801,42 m2		
BETONARME 1 KATLI A BLOK 25 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK VE ARSASI				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	OFİS	52/12715		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
A/- / ZEMİN	2	280 - 27638		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	96792904	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	Konum Bilgisi:	01/03/2021 - 6864		
EKLENTİ : DEPO2				
<small>Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile çorh ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.</small>				



Vergi Tarhihi: 03/03/2021
Bölüm: 52/12715
Yetkililiği: [İmza]



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	KARTAL		
	Mahalle/Köy:	YAKACIK		
	Ada:	3710	Parsel:	399
	Yüz Ölçümü:	5.801,42 m2		
	Niteligi:	BETONARME 1 KATLI A BLOK 25 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK VE ARSASI		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	OFİS	41/12715	-
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
A/- / ZEMİN	3	280 - 27639	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	96792906	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti	Tescil Tarihi/Öpvmiye No:	Sciline Uygundur
Konum Bilgisi:	01/03/2021 - 6864		
			

EKLENTİ : DEPO3

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile çerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İli:	İSTANBUL		
	İlçe:	KARTAL		
	Mahalle/Köy:	YAKACIK		
	Ada:	2710	Parsel:	399
	Yüz Ölçümü:	5.801,42 m2		
	Niteliği:	BETONARME 1 KATLI A BLOK 25 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK VE ARSASI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	ÖFİS	50/12715	-	
	Blokl/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
A- / ZEMİN	4	280 - 27640		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	96792907 Kat Mülkiyeti	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği	-	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		01/03/2021 - 6864		
EKLENTİ : DEPO4				

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile zeh ve belırmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	KARTAL		
	Mahalle/Köy:	YAKACIK		
	Ada:	Parsel:		
	Yüz Ölçümü:	2710	399	
	Niteliği:	5.801,42 m2		
BETONARME 1 KATLI A BLOK 25 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK VE ARSASI				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	Ofis Blok/Giriş/Kat No:	66/12715 Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	A/- / ZEMİN	5	280 - 27641	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	96792909	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sizine Uygundur	
		01/03/2021 - 6864	Verili Tarihi: 01/03/2021 Etilen Tarih: 01/03/2021 Verili Yeri: Kartal Tapu Sicil Müdürlüğü	
EKLENTİ : DEPOS				

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



Tarih : 17.01.2018

No : 407675

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

Süleyman ÖKSÜM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.05.2019

Belge No: 2019-02.4728

Sayın Süleyman ÖKSÜM

(T.C. Kimlik No: 20723412416- Lisans No: 407675)

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.02.2010

No : 401262

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

Serhat BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2019

Belge No: 2019-01.2465

Sayın Serhat BOZAN

(T.C. Kimlik No: 16630285540 - Lisans No: 401262)

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009

No : 401226

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

Faruk BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.12.2019

Belge No: 2019-01.2803

Sayın Faruk BOZAN

(T.C. Kimlik No: 16627285614 - Lisans No: 401226)

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 Karşı

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu

Encan AYDOĞDU
Başkan



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15. 628
Konu : İzin yazısı.

6555

25/5/2009

EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Yedikule Çırpıcı Yolu Topkapı Ticaret Merkezi-2
No:150-151 Bayrampaşa-İstanbul

İlg: 26.01.2009 tarih ve 3371 sayılı Kurulumuz kaydına alınan yazımız.

İlg' de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 05.05.2009 tarih ve 319 sayılı toplantısında; Şirketinizin Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak hazırlanan sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı