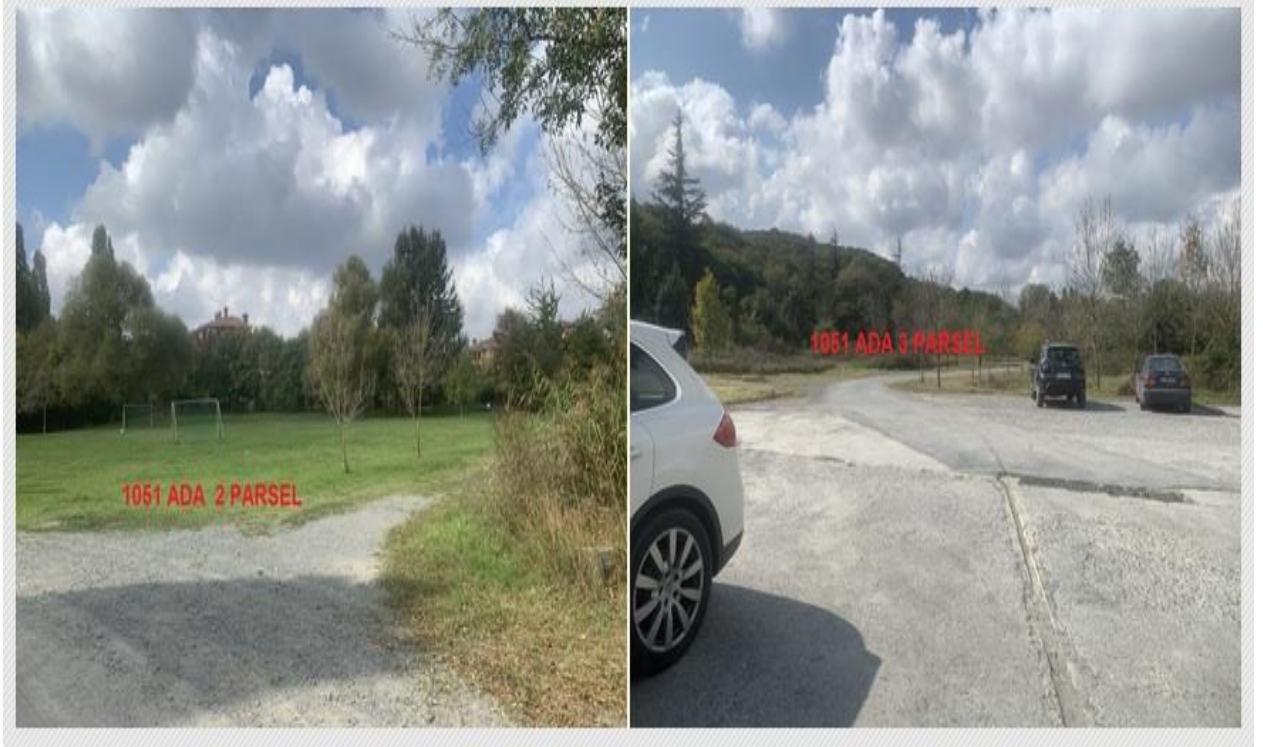




AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1051 Ada 2 ve 3 Parsel Nolu
"Arsa" Nitelikli Taşınmazlar**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ZİRAAT GYO A.Ş.
28.12.2022/082



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO. A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	05.10.2022/082
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	05.10.2022
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1051 Ada 2 ve 3 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlara ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	28.12.2022/082
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 317879/5100126 ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 4782247/5100126
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri "3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri" başlığında raporun 11. sayfasında açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifazen alınan bilgi ve imar paftasına göre değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseller belediye ve imar sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Ayırık Nizam, E:1,10, Maks: 5 kat müsaadeli yola 5m, komşu parsellere 3m çekme mesafeli imar koşullarına sahip Konut Alanında kalmaktadırlar.
KISITLAYICI DURUMLAR	26.12.2022 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kayıtlarının incelenmesinden değerleme konusu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar "3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri" başlığı altında, raporun 11. sayfasında açıklanmıştır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2022 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERLERİ = ~1.190.000.000TL 1051 ADA 2 VE 3 PARSEL ZİRAAT GYO ANONİM ŞİRKETİ (317879/5100126) TOPLAM HİSSE DEĞERİ = 74.169.934 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Burhan ÇELİK (Lisans No: 406960)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ufuk ŞAHİN (Lisans No: 402610)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 28.12.2022 tarihinde 2022/082 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Belirtilen varsayımlar ve koşullar piyasa verileri ve gayrimenkullerin konumu ile uyumludur.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Hizmeti ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, gayrimenkulü mahallinde incelemiş, gerekli tüm bilgi ve belgeleri ilgili kurumlarda temin etmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Rapor Formatına göre hazırlanmamıştır.

Rapor, iki nüsha olarak 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları hakkında tebliğ (III-62.3)” esas alınarak AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği” ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Burhan ÇELİK Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406960)	Ufuk ŞAHİN Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)
--	--	---

İçindekiler

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1- Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2- Rapor Türü	6
1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	6
1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı	6
1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	7
1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	7
2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi.....	7
2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	8
2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar	8
2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	9
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	10
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	10
3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	11
3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	12
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu	13
3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi	15
3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler	16
3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi,	16
3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı	16
3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş	16
3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;	16

3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi	17
3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi	17
3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri	17
BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	17
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler	17
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	18
4.3- Taşınmazların Yapısal Özellikleri	20
4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri	21
4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler	21
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri.....	22
4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	23
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler	23
4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri.....	26
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar	27
4.11- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	30
4.12-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	30
4.13-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
4.13.1-Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	30
4.14-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	31
4.15- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	31
4.16- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	31
4.16.1-Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
4.17- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:	32
Saygılarımızla	32

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş.'nin 05.10.2022 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 05.10.2022 tarih, 2022/082 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 28.12.2022 tarihinde, 2022/082 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş.'nin talebi üzerine ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 317879/5100126 ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 4782247/5100126 ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1051 ada 2 ve 3 parseller üzerinde bulunan "ARSA" nitelikli taşınmazların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar

Tebliğ 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 hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Burhan ÇELİK tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Ufuk ŞAHİN tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Hüdaverdi SÖNMEZ tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Burhan ÇELİK tarafından 26.12.2022 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 28.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 317879/5100126 ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 4782247/5100126 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1051 ada 2 ve 3 parseller üzerinde bulunan "ARSA" nitelikli taşınmazların, mevcut haliyle değerinin tespitine yönelik günümüz piyasa koşullarında, UDES'in 1 nolu Standart' ında tanımlanan —Pazar Değeri' dir.

—UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek

şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, ZİRAAT GYO A.Ş. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlara uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülklerin niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 18.11.2011 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000.TL sermaye ile kurulmuş olup, 26.12.2019 tarih itibari kayıtlı sermayesi 1.000.000-TL. ye çıkartılmıştır.

Şirket, SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde

değerleme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.03.2012 tarih ve 338 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde hizmeti vermektedir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ceyhun Atuf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sokak No:24/9-10-11-12. Balgat-Ankara

Tel:0312 2840975-2840300 Fax:0312 2840976

Web Adresi: info@acidegerleme.com.tr - acikurumsalgd@gmail.com

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak 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, hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek.

Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır, yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.,

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.,

Halka Arz; % 18,94

Şirket Adresi: Osmanağa Mahallesi Rıhtım Cad. Ziraat Bankası Blok NO:4 KADIKÖY / İSTANBUL

Telefon No: +90 (216) 369 77 72 – 73 - İnternet Adresi : www.ziraatgyo.com.tr

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; mülkiyeti ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 317879/5100126 ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 4782247/5100126 "ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1051 ada 2 ve 3 nolu parseller "ARSA " nitelikli taşınmazların, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 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 yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz için, Ziraat GYO A.Ş. talebi doğrultusunda 14.01.2022 tarihinde 002 rapor no ile 1 adet değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

2.5- İşin Kapsamı

Konu taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 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 yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporunu Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde hazırlanarak müşteriye imzalı olarak teslim edilmesidir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mah. 1051 ada 2 ve 3 parsellerde yer alan arsalardır. Taşınmazlara ulaşım için, referans olarak Turgut Özal Ortaokulu mevkiinden İstanbul Caddesi üzerinde güney doğu istikametinde yaklaşık 1,26 km ilerlendikten sonra sol kolda kalan Palmiye Sokağına dönülür Palmiye sokak üzerinde 330 metre ilerlendikten sonra sol kolda bulunmaktadır. Taşınmazlara; Ana Cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile kolay bir şekilde sağlanabilmektedir.

Taşınmazlarının bulunduğu bölge Sosyo ekonomik yönden üst ve orta düzey gelir grubunun genellikle konut ve konut altı ticaret ve ofis olarak tercih ettikleri yerleşim birimidir. Göktürk Mahallesi 5-15 yıllık binaların yoğun olduğu kira ve satış değerlerinin yüksek olduğu yerleşim bölgelerinden olup otoprak sorunu bulunmamaktadır. Ticari faaliyetler taşınmazlara yakın konumlu yer alan ana caddeler üzerindeki binaların alt katlarında ve AVM lerde yürütülmektedir. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇESİ	EYÜPSULTAN	ADA	1051
BUCAĞI		PARSEL	2
MAHALLESİ	GÖKTÜRK Köyü	MEVKİİ	
ZEMİN NO	124023046	ALANI (m ²)	25248
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-
ARSA PAYI	-	BLOK	-
CİLT	36	KATI	-
SAYFA	3530	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ	30.09.2022	YEVMIYE	31619
MALİKLER	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş...4782247/5100126 ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ...317879/5100126		

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇESİ	EYÜPSULTAN	ADA	1051
BUCAĞI		PARSEL	3
MAHALLESİ	GÖKTÜRK Köyü	MEVKİİ	
ZEMİN NO	124023045	ALANI (m ²)	25753.26
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-
ARSA PAYI	-	BLOK	-

CİLT	36	KATI	-
SAYFA	3531	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ	30.09.2022	YEVİMİYE	31619
MALİKLER	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.....4782247/5100126 ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ....317879/5100126		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

26.12.2022 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kaydının incelenmesinden değerlendirme konusu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde; Müşterek olarak,

***Beyan** Diğer (Konusu: 1051 ada 2 ve 3 parseller için Komşu parsel ile ortak otopark alanı vardır 06.12.2022 tarih ve 39080 yevmiye numarası

***Şerh:** Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL 25.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/07/2022 tarih 2014/190 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) 07.07.2022 tarih 23086 yevmiye numarası.

***İrtifak:** M.Bu Parsel Aleyhine Tek Genel Müdürlüğü Lehine Krokisinde Sarı Boyalı 22m2 Lik Kısım Üzerinde Daimi İrtifak Hakkı. 02.04.1993 Tarih 1188 Yevmiye Numarası.

***İrtifak:** A: Bu Parsel Aleyhine Tek Genel Müd.Lehine Krokisinde Sarı İle Boyalı 1574m2 Lik Kısım Üzerinde Daimi İrtifak.02.04.1993 Tarih 1189 Yevmiye Numarası.

***İrtifak:** B: Tek Genel Müd. Lehine Sarı İle Boyalı 3485 M2 Lik Kısımda Daimi İrtifak Hakkı 02.04.1993 Tarih 1190 Yevmiye Numarası.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Şema vb. Dokümanlar)

-İmar Çapı; Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahi alınmış bilgi ve imar paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel belediye ve imar sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Ayırık Nizam, E:1,10, Maks: 5 kat müsaadeli yola 5m, komşu parsellere 3m çekme mesafeli imar koşullarına sahip Konut Alanında kalmaktadır. Taşınmaz eski 239 ada 1 parsel olup, imar uygulaması sonucunda ifraz görerek 1051 ada 2 ve 3 parselde ayrılmıştır.

-Tapu senedi; . Değerleme konusu 1051 ada 2 ve 3 parsellerin tapu kaydında nitelikleri "ARSA" olarak kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmazlar Tapu kayıtlarında TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.....4782247/5100126, ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ....317879/5100126 adına kayıtlıdır.

-Yapı Ruhsatı Belgesi; Eyüpsultan Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazlara ait yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

-**Yapı Kullanma İzin Belgesi;** Eyüpsultan Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazlara ait yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır.

-**Mimari Proje;** Eyüpsultan Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazlara ait mimari proje bulunmamaktadır.

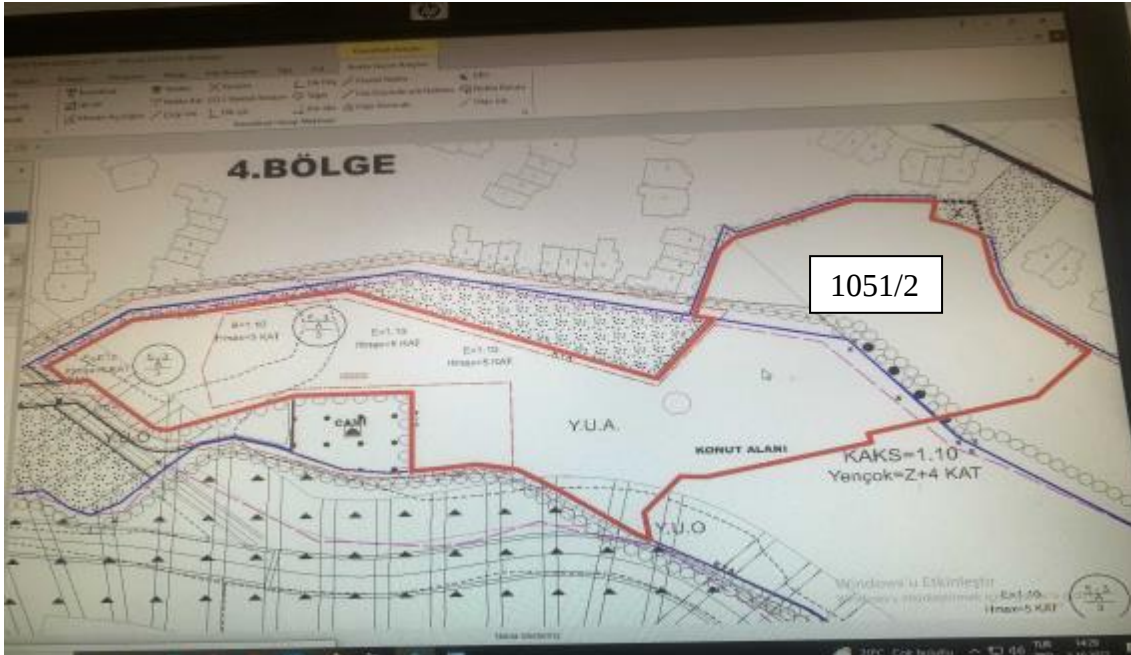
-**Enerji Kimlik Belgesi;** Eyüpsultan Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazlara ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

Yukarıda bahsedilen ve rapor ekinde sunulan belgeler, ilgili kurum arşivlerinde görülmüş ve örnekleri alınmıştır.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahen alınan bilgi ve imar paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parseller belediye ve imar sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Ayrık Nizam, E:1,10, Maks: 5 kat müsaadeli yola 5m, komşu parsellere 3m çekme mesafeli imar koşullarına sahip Konut Alanında kalmaktadırlar. Yapılaşmasına engel bir durum bulunmamaktadır. Yola parka terki bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Ancak konu taşınmazlardan 1051 ada 2 parselin toplamda 1445 m2'si, 1051 ada 3 parselin ise toplamda yaklaşık 3860m2'si dere taşkın sınırında yer aldığı, bu kısımlara yapı yapılamayacağı bilgisi sözlü olarak alınmıştır.





PLAN NOTLARI: EYÜP İLÇESİ, GÖKTÜRK YERLEŞMESİNİN BİR KISMINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI (28.01.2015 T.T.Lİ-23.11.2016 T.T.Lİ-24.11.2020 T.T.Lİ)

GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan, plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile beraber bir bütündür.
2. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastro haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğü'nden veya ilgili yetkili özel kurumlardan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır. Uygulama aplikasyon krokisi üzerinden yapılacaktır.
3. Planlama alanında, "1.Derece Deprem Bölgesi" parametrelerine uyulacaktır.
4. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında devlet orman alanı sınırından itibaren orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla 10.00 m.'lik yapı yaklaşma sınırı bırakılacaktır. Ancak söz konusu parselin parsel derinliğinin planda verilen şartlarda, yapılaşmaya uygun olmaması durumunda, yapı yaklaşma mesafesi, iki bina arasında olması gereken minimum mesafeden (6.00m) az olmaz.
5. Bu plan sınırları içinde yapılacak yapıların yüksekliği H: 5 katı geçemez.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT ALANLARI

1. Planda gösterilen konut alanlarında ihtiyaç olması halinde; zemin üstü katlar konut olarak kullanılmak

kaydıyla zemin katlarında ticari faaliyetler yapılabilir. Ancak parsel alanı 3000 m²'den büyük ve "2. Derece Kent İçi Yol'a cepheli konut alanlarındaki parsellerin; "2. Derece Kent İçi Yol'dan cephe alan yapıların ilk 20.00 metreye kadar olan kısımlarında, tamamı ticaret kullanımı olan yapılar yapılabilecek olup, kalan kısımları planda verilen konut yapılaşma şartlarına uymak kaydıyla konut yapılabilecektir. Ticaret kullanımında olan kısımda yapılacak yapılarda, konut yapılması durumundaki yapılanma hakkı geçilemez. Bu alanlarda meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

***Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 10.000 m²'den büyük parsel oluşması durumunda emsal değeri maksimum %20 arttırılır.**

2. Planda ayırık nizam olarak belirtilen konut alanlarında Emsal: 1.10, maksimum yapı yüksekliği 5 kattır.

Yapı düzeni ayırık nizam olup ön bahçe mesafesi minimum 5.00 m., arka bahçe mesafesi minimum 3.00 m. ve yan bahçe mesafesi minimum 3.00 m.'dir. Konut alanlarında maks TAKS=0.40'tır.

3.İlgili kurumlardan uygun görüş almak koşusuyla planda belirtilen yapılaşma şartlarında konut kullanımına ayrılan parsellerde özel veya kamuya ait yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi ile özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark, özel spor vb. binaları yapılabilir.

YAPI YASAĞI YA DA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

(Dere Koruma Alanı (Bandı)- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar)

1. İSKİ Genel Müdürlüğü kurum görüşü çerçevesinde belirlenen derelere, dere kadastro sınırı bulunan yerlerde kadastro dere aksından, kadastro dere yatağı bulunmayan derelerde ise fiili (halihazır) derenin sağında ve solunda 25'er, 12,5'er ve 7,5'er metre olmak üzere toplam 50, 25 ve 15 metre genişliğinde koruma bantları ayrılmıştır. Planda Yeşil Saha ve Park olarak belirlenmiş alanlar haricinde, **Dere Koruma Alanı (Bandı) yapı yaklaşma sınırı olup, emsal hesabına dahildir.**

2. 14.08.2000 tarihle Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda planlama alanında "Uygun Olmayan Alanlar (YUO)" bulunmakta olup, bu alan sınırlarında parsel bazında yapılacak zemin etüdü veya jeolojik jeoteknik raporlarda uygun görülürse yapı yapılabilir. Parsel bazında yapılacak zemin etüdü veya jeolojik jeoteknik raporlarda bu alanlar yerleşime uygun olmayan alan olarak belirlenmesi durumunda, bu sınır yapı yaklaşma sınırıdır, hiçbir şekilde yapı yapılamaz; bu alan emsale dahildir

3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

- Tapu kayıtlarında Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL 25.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/07/2022 tarih 2014/190 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (Şablon: İcra İfas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh).
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak riskli yapı, durdurma kararı veya yıkım kararı bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.
- Taşınmazlar ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına 30.09.2022 tarihinde 6306 sayılı Kanun Gereği İfraz İşlemi tescili yapılmıştır.

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller, ada/parsel bazında yerlerinin doğruluğu imar planının zemine aplike edilmesinden tespit edilmiştir. Taşınmazlar Arsa nitelikli olduğundan mimari projesi bulunmamaktadır.

3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi,

Değerleme konusu taşınmazlar Arsa vasfında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Eyüpsultan Tapu Müdürlüğü ve Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde herhangi bir resmi evraka rastlanmamıştır. Konu taşınmazların niteliği arsa olup kat irtifakı tesisi bulunmamaktadır. Bu nedenle 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetim kanunu kapsamında değildir.

3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup, parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup, parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle belediye arşivinde herhangi bir proje mevcut olmayıp, değerleme konusu taşınmazların tasarrufunda mevzuat gereği bir kısıtlama yoktur.

3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları arsa olup, mahallinde üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Bu sebeple konu taşınmazların, portföyde arsa vasfı kapsamında bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup, parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle riskli yapı tespiti, durdurma kararı veya yıkım kararı yoktur.

3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup, parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle enerji kimlik belgesi yoktur.

3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür. 2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor’) raporunda

Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştür. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İSTANBUL İLİ:



İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir. İstanbul, Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürler ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.

NÜFÜS,YÜZ ÖLÇÜM,COĞRAFI YAPI : Türkiye'de Marmara Bölgesinde yer alan Şehir ve T.C. Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan en kalabalık şehridir. İktisadi büyüklük açısından dünyada 34.sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünya'da ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul

ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. İstanbul'un 14'ü Anadolu yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

İstanbul, 28' 01" ve 29' 55" doğu boylamları ile 41' 33" ve 40' 20" kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağlarının yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzasının su ayırım çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kismetidir. İstanbul iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpek yolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Denizler ve karalar dantel gibi işlenmiş İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımada'nın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abidelerdi ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa kıtalarının dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde ,iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir.2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Deniz'i, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. *** Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. İstanbul'un merkez ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüpsultan, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Şile, Silivri, Şişli, Sultanbeyli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu" dur.*** İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a

sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2011 yılında kente 8 milyon 58 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

EYÜPSULTAN

Ulaşım



Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesi. 1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir. 21 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2020 yılındaki Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 405.845'tir. İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz 'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eskihişler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüpsultan, bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır. Eyüpsultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kâğıthane ve Beyoğlu, güneybatıda Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy ve Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ilçelerine komşudur.

4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.3- Taşınmazların Yapısal Özellikleri

*****Değerleme konusu 1051 ada 2 parsel nolu Arsa nitelikli taşınmaz,** Göktürk Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile mahallinde yapılan incelemede, taşınmaz üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın geometrik olarak belirli bir şekli olmayıp amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak düz bir arazidir, Jeolojik olarak ta 1.Derece deprem Kuşağındadır. Taşınmaz 25248 m2 yüz ölçümlüdür.

***** Değerleme konusu 1051 ada 3 parsel nolu Arsa nitelikli taşınmaz,** Göktürk Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile mahallinde yapılan incelemede, taşınmaz üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın geometrik olarak belirli bir şekli olmayıp amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak düz bir arazidir, Jeolojik olarak ta 1.Derece deprem Kuşağındadır. Taşınmaz 25753,26 m2 yüz ölçümlüdür. Taşınmazların güneyinde Kağıthane Deresi, diğer ceplerinde imar parselleri bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde villa tarzlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazların yakınına toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım kolayca mümkündür. Ancak mahallinde taşınmazlara ulaşım için komşu sitelerden izin alınarak site içerisinden ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmazlar imar planında konut alanı içerisinde yer almaktadır.

4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.
- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastro kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerleme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.5.1- Olumlu Faktörler

- Taşınmazların Belgrad Ormanı'na cepheli olması,
- Taşınmazların doğa ile iç içe olması,
- Taşınmazların şehrin karmaşasından uzak bir bölgede yer alması,

4.5.2- Olumsuz Faktörler

- Taşınmazlar üzerinde kesinleşmemiş mahkeme kararı olması
- Taşınmazların şehir merkezine kısmen uzak olması,
- Belirli bir alıcı kitlesine sahip olması

4.6- Genel Değerleme Yöntemleri

4.6.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.6.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.6.3- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul 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.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.6.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

— Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.

4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değeri’nin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, imar parseli olması nedeni ile çalışmalarda **Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi ve Bilgi Amaçlı olarak Proje Geliştirme Yöntemi verileri kullanılmıştır**. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen yaklaşımlardan rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

Emsal Krokisi



Değerleme konusu gayrimenkulün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

EMSAL:1- (Satılık Arsa) KEMERBURGAZ GAYRİMENKUL: 0532 635 48 77

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Emsal : 0,60, TAKS:0.25,Hamx:6,50, konut imarlı olduğu beyan edilen, 4.250 m2 yüzölçümlü Arsa nitelikli taşınmaz, 77.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmaz imar yoğunluğu bakımından dezavantajlıdır. $18.235 \text{ TL/m}^2 \times 0,90$ pazarlık payı $\times 1.60$ konum ve imar şerefiye $\times 0,90$ alan uyg. = 23.632 TL/m2

EMSAL:2- (Satılık Arsa) FORM GAYRİMENKUL: 0 850 756 66 38

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Emsal : 0,60, Hamx:6,50, konut imarlı, yaklaşık 300m2 kullanım alanlı 25 adet villa inşaa edilebileceği beyan edilen, 8600m2 yüzölçümlü Arsa nitelikli taşınmaz, 160.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmaz imar yoğunluğu bakımından dezavantajlıdır. $18.604 \text{ TL/m}^2 \times 0.90$ pazarlık payı $\times 1.6$ konum ve imar şerefiye $\times 0,95$ alan uyg. =25.450 TL/m2

EMSAL: 3-(Satılık Arsa) POZİTİF GAYRİMENKUL:0 541 651 80 40

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, konut imarlı, Emsal:1,hmax. kısmen 12,50, kısmen 15,50 metre yapılaşma koşullarında,5000m2 alanlı arsanın 189.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. $37.800 \text{ TL/m}^2 \times 0.90$ pazarlık payı $\times 0,90$ konum uyg. $\times 0,90$ alan uyg. = 27.556 TL /m2.

EMSAL:4-(Satılık Arsa) SAHİBİNDEN: 0 532 523 94 04

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede,Emsal:1.1,Konut imarlı,1432m2 alanlı arsanın 96.862.500TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. $67.641 \text{ TL/m}^2 \times 0.90$ pazarlık payı $\times 0.60$ konum şerefiyeli $\times 0.80$ alan uyg =29.221 TL/m2.

EMSAL: 5-(Arsa+Villa) BAYER GAYRİMENKUL: 0 532 614 91 93

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede , Emsal : 0,50, Hamx:6,50, konut imarlı olduğu 5000m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 5-10 yıllık,her biri 400m2 kullanım alanlı 5 adet villa bulunan taşınmaz 187.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmaz imar durum bakımından dezavantajlıdır. (Emsal Taşınmazın Yapı Değeri : $(400 \text{ m}^2 \times 5 \times 6000 \text{ TL/m}^2 = 12.000.000 \text{ TL} \times 1,30$ (çevre düzen maliyeti) = ~15.600.000 TL.

Emsal taşınmazın Arsa Değeri = 187.000.000 TL -15.600.000 TL = ~171.400.000 TL. dir.

Düzeltilmiş Arsa Birim Fiyat: $34.280 \text{ TL/m}^2 \times 0,90$ pazarlık payı $\times 0,90$ alan uyg. $\times 0,70$ konum farkı $\times 1,40$ imar şerefiye = 27.211 TL/m2



EMSAL:6-(Satılık Mesken) SPACE GAYRİMENKUL:0 533 158 58 82

Değerleme konusu taşınmazın yakınında Yalı Konakları sitesinde 5 katlı binanın 3.katında,3+1,190m² brüt alanlı olduğu beyan edilen meskenin 18.200.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 95.789 TL/m²*0.90 pazarlık payı*0.90 site şerefiyesi=77.589 TL/m².

EMSAL: 7-(Satılık Mesken)WA GAYRİMENKUL:0 530 545 12 49

Değerleme konusu taşınmazın yakınında,Yalı Konakları sitesinde,5 katlı binanın 3.katında,195m² brüt,alanlı olduğu beyan edilen meskenin 17.500.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 89.743 TL/m²*0.90pazarlık payı*0.90 site şerefiyesi=72.692 TL/m².

EMSAL:8 -(Kiralık Mesken) HOMES GAYRİMENKUL:0 532 055 45 65

Değerleme konusu taşınmazlara yakın,Yalı Konakları sitesinde,4 katlı binanın 3.katında,3+1,225m² brüt alanlı olduğu beyan edilen 190 m² olduğu düşünülen meskenin kirasının 65.000TL/aylık olduğu bilgisi alınmıştır. (342,10 TL/m²-ay)

EMSAL :9-(Satılık Villa)ACCESS GAYRİMENKUL:0 552 760 81 83

Değerleme konusu taşınmazlara yakın Kemer Country sitesinde,3 katlı,geniş bahçeli,özel havuzlu,6+1,550m² brüt alanlı olduğu beyan edilen villanın 77.500.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 140.909 TL/m²*0.90 pazarlık payı*0.70 site şerefiyesi =88.772 TL/m²

EMSAL:10 -(Satılık Villa) SPACE GAYRİMENKUL: 0 532 261 11 50

Değerlemeye konusu taşınmazlara yakın Kemer Country sitesinde,3 katlı,geniş bahçeli,özel havuzlu,6+1,500m² brüt alanlı olarak beyan edilen villanın 72.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.144.000 TL/m²*0.90pazarlık payı*0.70 site şerefiyesi= 90.720 TL/m²

EMSAL:11- (Satılık Villa)TÜRKMEN GAYRİMENKUL:0 532 282 48 00

Değerleme konusu taşınmazın yakınında,Kemer Country sitesinde,3 katlı,5+1,325m² brüt alanlı olarak beyan edilen ikiz villanın 36.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.110.769 TL/m²*0.90pazarlık payı*0.80 site şerefiyesi = 79.753 TL/m²

EMSAL:12- (Satılık Villa) DNZ GAYRİMENKUL:0 532 657 07 15

Değerleme konusu taşınmazın yakınında,Kemer Country sitesinde,3 katlı,4+2,300m² brüt alanlı olarak beyan edilen ikiz villanın 36.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.120.000TL/m²*0.90pazarlık payı*0.80 site şerefiyesi = 86.400 TL/m².

EMSAL:13- (GENEL BEYAN) BÖLGE EMLAKÇILARI

Değerleme konusu taşınmazların Göktürk ' ün özel bölgesinde oldukları, etraflarındaki sitelerdeki villa ve dairelerin çok özel olduğu ve tercih edildiği belirtilerek arsa değerinin 35.000 TL/m² ~40.000TL/m² aralığında olacağı beyan edilmiştir. Not: Beyan edilen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir.

4.8.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

****Alınan emsal görüşler ve benzer koşullara sahip arsa vasıflı taşınmazların konum ve alanlarına göre birim m² değerlerinin 24.000 TL/m² üzerinde olduğu belirlenmiştir.**

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazların yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik yapısı gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak m² birim değerleri 26.000 TL/m² olabileceği kanaatiyle değer takdir edilmiştir. Taşınmazlardan 1051 ada 2 parselin 1445 m², 1051 ada 3 parselin toplamda 3860 m²'si dere taşkın alanında kalmakta olup, konu alanlar değerleme dışında tutulmuştur.

****BUNA GÖRE DEĞERLEME KONUSU 1051 ADA 2 PARSEL DEĞERİ;**

25248 m² – (1445 m² (dere taşkın alanı)) = ~23.803 m² x 26.050 TL/m² = ~620.000.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

****BUNA GÖRE DEĞERLEME KONUSU 1051 ADA 3 PARSEL DEĞERİ:**

25753.26 m² – (3860 m² (dere taşkın alanı)) = ~21.893,26 m² x 26.000TL/m² = ~570.000.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Taşınmazların arsa vasıflı olması nedeniyle Maliyet oluşumlar yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

PROJE DEĞERLENDİRMESİ;

Bölgenin gelişim potansiyeli, parsellerin imar durumu, gelişmekte ve tercih edilen bölge özelliği hususlar da dikkate alındığında mesken vasfına sahip yeni yapının/yapıların inşa edilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

Taşınmazın Belgrad ormanının etkileyici görselini tam olarak hissettirecek özel konuma sahip olması, huzurlu ve konforlu bir hayat, doğa ile iç içe yaşam alanı, sessiz ve sakin lokasyona sahip bir konuma sahip olduğu belirlenmiştir.

Bölgede Kat karşılığı yapım oranı müteahhite göre değişiklik göstermekteyse de ortalama %50-%55 aralığındadır.

Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yönteminde Yapılan Değerlendirme Özeti;

PROJE HESAPLAMASI 1;

Konu taşınmazların imar koşulları belirtilen yapılaşma koşulları yansıtılarak yapılan proje geliştirme yöntemine göre taşınmazın değeri;

****Taşınmazın bulunduğu bölgede yeni havuzlu, lüks yapım binalarda mesken m2 birim değerlerinin 70.000-80.000 TL/m2 bedel aralığında olduğu belirlenmiştir.**

1) ****Değerleme konusu taşınmazların imar durumu: ayırık nizam Emsal; 1,10 +(1,10*0,20-kot farkı) ; 1,32 Hmax: 5 kat müsaadeli konut imarlı yapılaşma koşulluna sahiptir.**

Taşınmazın yapılaşma koşulları dikkate alınarak parsel üzerine Bodrum+Zemin+4 Normal kat olmak üzere toplam 6 kat planlanmıştır.

Zemin ve her normal katta ort.122'şer m2 kullanım alanlı , 4'er adet mesken olmak üzere 1051 ada 2 parsel toplam 270 daire , 1051 ada 3 parsel toplam 248 daire projelendirilmiştir. Kalan kısımlar ise ortak alana ayrılmıştır. Bölgede yeni binada mesken birim m2 değeri ortalama 70.000 TL/m2 üzerinde satılabileceği kanaatine varılmıştır.

2) **** Müteahhitlik kar payı dikkate alınarak, kat karşılığı oran %50 alınmıştır**

****Bu yöntemle bağımsız bölümlerin değer inşai özelliklere göre değişiklik gösterebilir.**

1051 ada 2 parsel için;

Proje geliştirme (Kat karşılığı) yöntemi					
Taşınmaz A/P	1051-2	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (M2)	31419,96	Konut Birim Maliyet (TL)	9350,00
Yüzölçümü	23803,00	Emsal Harici Teknik Alan Katsayısı	0,10	Ticaret Birim Maliyet (TL)	0,00
İmar Durumu	KTT	Emsal Harici Teknik Alanlar (m2)	3142,00		
Emsal	1,32	ALAN TOPLAMI (M2)	34561,96	Konut Birim Satış (TL)	70000,00
Taks		Otopark Sayısı (Her 70 m2 Alana 1 Araç)	493,74	Ticaret Birim Satış (TL)	
Yençok	5 Kat	Kapalı Otopark Alanı (1 Araç 25m2)	12343,56	Arsa sahibine oran	0,50
Emsale Dahil İnşaat Alanı	31419,96	EMSAL HARİCİ ALAN TOPLAMI (M2)	12343,56	İskonto Oranı	0,40
Satılabilir İnşaat Alanı	32990,96	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	46905,51		
Toplam İnşaat Alanı	46905,51				
Fonksiyonlar	%	Emsale Dahil İnşaat Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı	Toplam İnşaat Alanı	
Konut Alanları	1,00	31419,96	32990,96	46905,51	
Ticaret Alanları	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOPLAM		31419,96	32990,96	46905,51	
Dönem	1. yıl	2. yıl	3. yıl	TOPLAM (TL)	
	44902,00	45267,00	45632,00		
Gelirler					
Konut Satış Oranları	0,10	0,60	0,30	1,00	
Alan	32.990,96	32.990,96	32.990,96	2.449.661.108,90	
Birim Fiyat (%5 artış) (TL)	70.000,00	73.500,00	77.175,00		
Konut Satış Geliri (TL)	230.936.706,00	1.454.901.247,80	763.823.155,10		
Ticaret Satış Oranları	0,05	0,75	0,20	1,00	
Alan	0,00	0,00	0,00	0,00	
Birim Fiyat (%3 artış) TL	0,00	0,00	0,00		
Ticaret Satış Geliri (TL)	0,00	0,00	0,00		
Toplam Satış Gelirleri	230.936.706,00	1.454.901.247,80	763.823.155,10	2.449.661.108,90	
Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri	230.936.706,00	1.039.215.177,00	389.705.691,38	1.659.857.574,38	
Giderler					
İnşaat Tamamlanma Oranı	0,30	0,60	0,10	1,00	
Konut Birim Maliyeti	9.350,00	10.752,50	12.365,38	492.181.293,37	
Konut İnşaat Maliyeti	131.569.960,36	302.610.908,82	58.000.424,19		
Ticaret Birim Maliyeti	0,00	0,00	0,00		
Ticaret İnşaat Maliyeti	0,00	0,00	0,00	0,00	
Altyapı Maliyeti %5 (TL)	0,00	24.609.064,67	0,00	24.609.064,67	
Çevre Tanzim ve Peyzaj Maliyeti %3 (TL)	0,00	14.765.438,80	0,00	14.765.438,80	
Proje Genel Giderleri %2 (TL)	0,00	9.843.625,87	0,00	9.843.625,87	
Pazarlama Giderleri				0,00	
Toplam Maliyet Giderleri (TL)	131.569.960,36	351.829.038,16	58.000.424,19	541.399.422,71	
Maliyet Giderlerinin Bugünkü Değeri (TL)	131.569.960,36	251.306.455,83	29.592.053,16	412.468.469,35	
Net	99.366.745,64	787.908.721,17	360.113.638,22	1.247.389.105,03	
SONUÇ					
Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL)	1.659.857.574,38				
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	412.468.469,35				
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	1.247.389.105,03				
Arsa Sahibine Düşen Değeri (TL)	617.457.606,99				
Parsel Alanı	23.803,00				
Arsa Birim Değeri (TL)	25940,33				
Ada/Parsel	Yüzölçümü	Birim fiyat	Toplam		
1052 ada 2 parsel	23803,00	25940,33	617.457.606,99		
Toplam			617.457.607 TL		

1051 ada 3 parsel için;

Proje geliştirme (Kat karşılığı) yöntemi					
Taşınmaz A/P	1051-3	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (M2)	28899,10	Konut Birim Maliyet (TL)	9350,00
Yüzölçümü	21893,26	Emsal Harici Teknik Alan Katsayısı	0,10	Ticaret Birim Maliyet (TL)	0,00
İmar Durumu	KTT	Emsal Harici Teknik Alanlar (m2)	2889,91		
Emsal	1,32	ALAN TOPLAMI (M2)	31789,01	Konut Birim Satış (TL)	70000,00
Taks		Otopark Sayısı (Her 70 m2 Alana 1 Araç)	454,13	Ticaret Birim Satış (TL)	
Yençok	5 Kat	Kapalı Otopark Alanı (1 Araç 25m2)	11353,22	Arsa sahibine oran	0,50
Emsale Dahil İnşaat Alanı	28899,10	EMSAL HARİCİ ALAN TOPLAMI (M2)	11353,22	İskonto Oranı	0,40
Satılabilir İnşaat Alanı	30344,06	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	43142,23		
Toplam İnşaat Alanı	43142,23				
Fonksiyonlar	%	Emsale Dahil İnşaat Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı	Toplam İnşaat Alanı	
Konut Alanları	1,00	28899,10	30344,06	43142,23	
Ticaret Alanları	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOPLAM		28899,10	30344,06	43142,23	
Dönem	1. yıl	2. yıl	3. yıl	TOPLAM (TL)	
	44902,00	45267,00	45632,00		
Gelirler					
Konut Satış Oranları	0,10	0,60	0,30	1,00	
Alan	30.344,06	30.344,06	30.344,06	2.253.122.193,38	
Birim Fiyat (%5 artış) (TL)	70.000,00	73.500,00	77.175,00		
Konut Satış Geliri (TL)	212.408.408,52	1.338.172.973,68	702.540.811,18		
Ticaret Satış Oranları	0,05	0,75	0,20	1,00	
Alan	0,00	0,00	0,00	0,00	
Birim Fiyat (%3 artış) TL	0,00	0,00	0,00		
Ticaret Satış Geliri (TL)	0,00	0,00	0,00		
Toplam Satış Gelirleri	212.408.408,52	1.338.172.973,68	702.540.811,18	2.253.122.193,38	
Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri	212.408.408,52	955.837.838,34	358.439.189,38	1.526.685.436,24	
Giderler					
İnşaat Tamamlanma Oranı	0,30	0,60	0,10	1,00	
Konut Birim Maliyeti	9.350,00	10.752,50	12.365,38	452.693.064,87	
Konut İnşaat Maliyeti	121.013.962,54	278.332.113,84	53.346.988,49		
Ticaret Birim Maliyeti	0,00	0,00	0,00		
Ticaret İnşaat Maliyeti	0,00	0,00	0,00	0,00	
Altyapı Maliyeti %5 (TL)	0,00	22.634.653,24	0,00	22.634.653,24	
Çevre Tanzim ve Peyzaj Maliyeti %3 (TL)	0,00	13.580.791,95	0,00	13.580.791,95	
Proje Genel Giderleri %2 (TL)	0,00	9.053.861,30	0,00	9.053.861,30	
Pazarlama Giderleri				0,00	
Toplam Maliyet Giderleri (TL)	121.013.962,54	323.601.420,33	53.346.988,49	497.962.371,35	
Maliyet Giderlerinin Bugünkü Değeri (TL)	121.013.962,54	231.143.871,66	27.217.851,27	379.375.685,47	
Net	91.394.445,98	724.693.966,68	331.221.338,11	1.147.309.750,77	
SONUÇ					
Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL)	1.526.685.436,24				
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	379.375.685,47				
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	1.147.309.750,77				
Arsa Sahibine Düşen Değeri (TL)	567.918.326,63				
Parsel Alanı	21.893,26				
Arsa Birim Değeri (TL)	25940,33				
Ada/Parsel	Yüzölçümü	Birim fiyat	Toplam		
1051 ada 3 parsel	21893,26	25940,33	567.918.326,63		
Toplam			567.918.327 TL		

**Tüm bu bilgiler doğrultusunda mevcut imar koşulları dikkate alınarak Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine göre Yukarıda bulunan tablo üzerinden yapılan hesaplamalar sonucunda, Arsa m² birim ~25.940-TL/m² bedel bulunmuştur.

ÖZET TABLO

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	1051 ADA 2 ve 3 PARSELLER İÇİN ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
PIYASA DEĞER YÖNTEMİ	26.000
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ	25.940

TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ: Farklı yöntemlerle bulunan değerlerinin birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu belirlenmiştir.

- Değerlemesi yapılan taşınmazların piyasa değeri olarak, piyasa dinamiklerini daha doğru yansıtır olmaları sebebiyle Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değer) Yaklaşımı sonucu bulunan ve yukarıdaki hesaplaması yapılan değer kabul edilmesinin uygun olacağı, kanaatine varılmıştır.

4.11- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazların güncel tapu kayıtları üzerinde Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL 25.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/07/2022 tarih 2014/190 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)(Şablon: İcra İfas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) kaydı bulunmaktadır.

— Değerleme konusu taşınmazların parseli 239 Ada 1 parsel iken 30.09.2022 tarihinde ifraz işlemi (bölünme) sonucu 1051 ada 2 ve 3 parsel olduğu bilgisi alınmıştır.

4.12-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1-Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2-Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır.
- 3-Finansal olarak verimli olmalıdır.
- 4-Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Bölgesel analizde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar koşullarına göre inşa edilecek yapının konut olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanıma uygun olacağı kanaatindeyiz.

4.13-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulu olmaması nedeniyle gayrimenkul bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

4.13.1-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 taşınmazlar tapu kayıtlarında ve mahallinde arsa vasıflı olup, ilgili kurumlardan alınan bilgiye göre taşınmazlar ile ilgili herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

4.14-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunamamaktadır.

4.15- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmalarında, yukarıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değerine Esas standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Raporda Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımı, Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımı, Nakit Akım Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş taşınmazlar ayrı ayrı analiz edilerek Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımı) ve bilgi amaçlı Proje Geliştirme Yöntemleri kullanılmış ve değerlemede Piyasa Yaklaşımı Yöntemi esas alınmıştır.

4.16- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

4.16.1-Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre arsa niteliğindedir. Mahallinde yapılan tespitlerde taşınmazlar boş arsa vasfında olup, fiili kullanımlarının ve tapu kayıtlarındaki niteliklerinin uyumlu oldukları tespit edilmiştir. Taşınmazların arsa nitelikleri üzerinden portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ				
Taşınmazın Ana Özellikleri;				
HİSSE DURUMU	:	☐ TAM	☒ HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	:	☐ İPOTEK	☐ HACİZ	☒ ŞERH ☐ DİĞER
Değerlemede Kullanılan Yöntem				
Piyasa Değeri (Varsayımları) Yaklaşım ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.				
Değerleme Uzmanının Kanaati				
Konu taşınmazların güncel tapu kayıtları üzerinde içeriği bilinmeyen kesinleşmemiş mahkeme kararı şerhi olması nedeniyle satış kabiliyetleri SATIŞI ZOR olarak ifade edilmiştir.				

☐ SATILABİLİR	☐ ALICISI AZ/ÖZEL	☒ SATIŞI ZOR	☐ SATILAMAZ
--------------------------------------	--	--	------------------------------------

4.17- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:

Rapor konusu taşınmazların değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumları, mimari özellikleri, inşaat kalitesi, yıpranma durumları, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve Mülkiyetinin TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 4782247/5100126 ve ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 317879/5100126 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Mahallesi sınırları içinde, 1051 Ada 2 Parsel -1051 Ada 3 Parsel ve Ana Taşınmaz Niteliği ARSA olarak kayıtlı taşınmazların toplam yasal ve mevcut durum Değerlerinin KDV hariç **1.190.000.000-TL (BİR MİLYAR YÜZ DOKSAN MİLYON TÜRK LİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

-2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların KDV uygulaması olacağı ve KDV oranı %8 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazların toplam KDV dahil değeri **1.190.000.000-TL*1,08 = 1.285.200.000 TL (Bir Milyar İki Yüz Seksen Beş Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası) 'dır.**

1051 ADA 2 VE 3 PARSEL ZİRAAT GYO ANONİM ŞİRKETİ (317879/5100126) TOPLAM HİSSE DEĞERİ = 74.169.934 TL

(*) 26.12.2022 tarihi itibarıyla Merkez Bankası Efektif Satış Kuru üzerinden

TL	USD	EURO
1.190.000.000 TL	63.545.972,03 \$	59.805.005,52 €

1,-USD = 18.7266-TL, 1,-EUR = 19.8980-TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. İşbu rapor, ZİRAAT GYO nin talebi üzerine bir adet orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2022

Saygılarımızla

Burhan ÇELİK Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406960)	Ufuk ŞAHİN Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)
--	--	---

EKLER

- Taşınmaz Görselleri,
- Mimari proje Görselleri,
- Taşınmazın Yapı Ruhsatı,
- İmar Durum Belgesi,
- Tapu Kayıt Belgesi,
- SPK Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri