



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 239 Ada 1 Parsel Nolu
"Arsa" Nitelikli Taşınmazın**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



14.01.2022



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO. A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	11.01.2022
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	11.01.2002/ 0002
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 239 Ada 1 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	14.01.2022/0002
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri "4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" başlığında raporun 10. sayfada açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahen alınan bilgi ve imar paftasına göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel belediye ve imar sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Ayrik Nizam, E:1,10, Maks: 5 kat müsaadeli yola 5m, komşu parsellere 3m çekme mesafeli imar koşullarına sahip Konut Alanında kalmaktadır.
KISITLAYICI DURUMLAR	11.01.2022 tarih saat: 22:21 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kaydının incelenmesinden değerleme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1.derecede %23 faiz F.B.K. müddetli 1.000.000.000.00 TL bedelli 09.05.2019 tarih 10487 yevmiye nolu ipotek bulunduğu tespit edilmiştir.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 14.01.2022 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	TOPLAM YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ= ~510.000.000,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Mahmut AL (Lisans No: 411025)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hasan TAZEGÜL (Lisans No: 401421)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Mustafa USLUOĞLU (Lisans No: 400795)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO. AŞ.** için 14.01.2022 tarihinde 2021/0002 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 02.08.2007 tarih 26601 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" 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.

Mahmut AL Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411025)	Hasan TAZEGÜL Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401421)	Mustafa USLUOĞLU Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400795)
---	---	---

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3-Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6-Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar
- 2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)
- 3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi
- 3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler
- 3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.9- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 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;

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri
- 4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri
- 4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.5- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4.5.1- Olumlu Faktörler
 - 4.5.2- Olumsuz Faktörler
- 4.6- Genel Değerleme Yöntemleri
 - 4.6.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.6.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.6.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.6.4- Proje Geliştirme Yöntemi
- 4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.8- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.8-1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.9- Maliyet Oluşum Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri
- 4.10- Proje Geliştirme (Gelir Yöntemi) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.11- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analiz
- 4.12- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.13- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.14- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 4.15- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması
- 4.16- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 4.17- Taşınmazın Nihai Değeri

EKLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor ZİRAAT GYO. A.Ş. nin 11.01.2022 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 11.01.2022 tarih, 2021/0002 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 14.01.2022 tarihinde, 2021/0002 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO. A.Ş. nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.' ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 239 ada 1 parsel üzerinde bulunan –'arsa' nitelikli taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) Tebliğinin (III-48.1) 34.1-a Maddesine istinaden mevcut haliyle değerlerinin belirlenmesi için 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 Mahmut AL tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Hasan TAZEGÜL tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Mustafa USLUOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Mahmut AL tarafından 12.01.2022 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 14.01.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 239 ada 1 parsel üzerinde bulunan 'Arsa' nitelikli taşınmazın, 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 değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, ZİRAAT GYO. AŞ. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.01.2022 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'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-6.2.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4.maddesi kapsamında, Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a 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.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

2.1- Şirketin Ünvanı 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 sermayası 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu’nun 23.03.2012 tarih ve 338 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme 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 Ünvanı: 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 getiriyi 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 edilecek pay oranı ; % 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; tamamı TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 239 ada 1 parsel nolu "Arsa" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle piyasa koşullarında değerinin belirlenmesi için 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 taşınmazlar için, Şirketimiz tarafından daha önce değerleme raporu düzenlenmemiştir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULHAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mah. 239 ada 1 parselde yer alan arsadır. Taşınmaza ulaşım için, referans olarak Turgut Özal Ortaokulu mevkiinden İstanbul Caddesi üzerinde güney doğu istikametinde yaklaşık 1,26 km ilerlendikten sonra sol kolda kalan Palmiye Sokağı dönlür Palmiye sokak üzerinde 330 metre ilerlendikten sonra sol kolda bulunmaktadır. Taşınmaza; Ana Cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile kolay bir şekilde sağlanabilmektedir.

Taşınmazın 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 taşınmaza 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	239
BUCAĞI		PARSEL	1
MAHALLESİ	GÖKTÜRK	MEVKİİ	
ZEMİN NO	99154004	ALANI (m ²)	35.210,52
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-
ARSA PAYI	-	BLOK	-
CİLT	35	KATI	-
SAYFA	3393	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ	08.10.2019	YEVMIYE	22840
MALİKLER	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.....1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

11.01.2022 tarih saat: 22:21 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan değerleme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.

REHİNLER HANESİNDE:

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. Lehine 1.derecede FBK müddetli 1.000.000.000.00-TL. bedelli 09.05.2019 tarih 10487 yevmiye nolu ipotek mevcuttur.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

-Tapu senedi; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 239 ada 1 parsel üzerinde bulunan –‘arsa’ nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle değerlerinin belirlenmesi için hazırlanan değerleme raporudur.

-İmar Çapı; Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahi alınan bilgi ve imar paftasına göre değerleme konusu taşınmazın 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.

-Tapu senedi; Değerleme konusu 239 ada 1 parselin tapu kaydında niteliği “ARSA” olarak kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmaz Tapu kayıtlarında Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlıdır.

-Yapı Ruhsatı Belgesi; Eyüpsultan belediyesi ve Eyüpsultan tapu müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmaza ait yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

-Yapı Kullanma İzin Belgesi; Eyüpsultan belediyesi ve Eyüpsultan tapu müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmaza ait yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır.

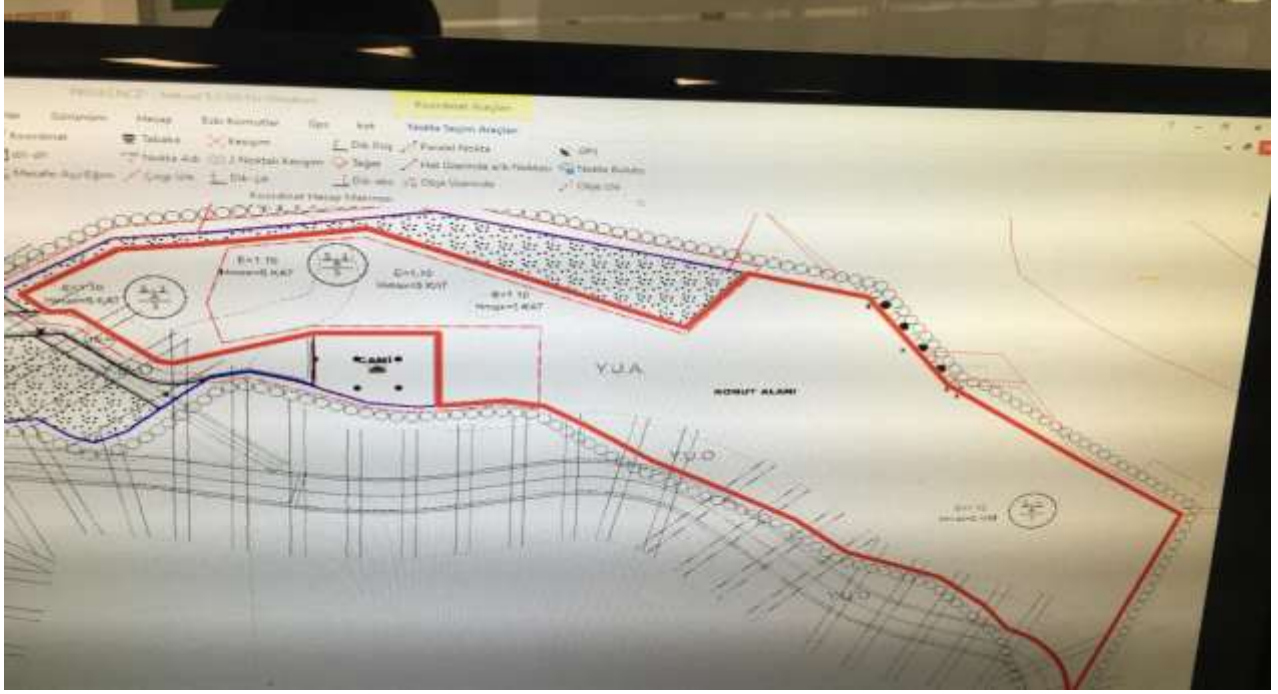
-Mimari Proje; Eyüpsultan belediyesi ve Eyüpsultan tapu müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmaza ait mimari proje bulunmamaktadır.

3.4.1- Değerleme Uzmanın 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 şifahi alınan bilgi ve imar paftasına göre değerleme konusu taşınmazın 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. Yapılaşmasına engel bir durum bulunmamaktadır. Yola parka terki bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Ancak taşınmazın yaklaşık 5832m2 kısmının dere taşkın sınırında yer aldığı, bu Kısıma yapı yapılamayacağı bilgisi 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 kadastral 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 gayrimenkul ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

- Tapu kayıtlarında tasarrufu engelleyici her hangi takyidat bulunmamaktadır.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Taşınmaz TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına 08.10.2019 tarihinde tescili yapılmıştır.

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar planının zemine apliedilmesinden tespit edilmiştir. Taşınmaza ait mimari proje 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,

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 taşınmazın niteliği arsa olup kat irtifakı tesisi bulunmamaktadır.

3.9- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma yoğun olup, taşınmazların değeri hesaplanırken alınan emsal değerlerin ortalaması tespit edilerek, Piyasa değeri yaklaşımı (varsayım) yöntemin ve Proje geliştirme yöntemi kullanılmış, bunun dışında hasılat paylaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi, maliyet oluşumlar yöntemine yer verilmiştir.

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 ana gayrimenkule ait yapı ruhsatı ve onaylı projesi ilgili belediye arşivinde mevcut olmayıp, değerlendirme konusu taşınmazların tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması 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 yapı üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) Tebliğinin (III-48.1) 22.1.c Maddesine “**GYO Portföyüne ancak üzerinde ipotek bulunmayan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.**” İstinaden Taşınmaz üzerindeki ipoteğin kaldırılması durumunda, taşınmazın “arsa” olarak GYO Portföyüne alınmasında sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan Yeni Ekonomi Programı (YEP) kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir. Bu bağlamda Aralık ayında Çin'de başlayan COVID-19 salgını küresel ekonomiyi olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır. Ardından oldukça hızlı bir yayılım ile tüm dünyayı etkilemiştir. Günlük hayatta yaşanan önemli kısıtlar her sektörde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Salgının toplumsal hayat, tüketici tercihleri ve diğer ekonomik değişkenler üzerinde yaratacağı etkiler önümüzdeki dönemde ekonomik hayatta belirleyici olacaktır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir. 2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşayan inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2009 yılından 2014 yılına kadar çok daha kuvvetli bir talep ile karşılaşmıştır. 2018 Ağustos kur şoku ve ardından yaşadığımız faiz şoku doğal talebi olumsuz etkileyerek sektörde duraksamaya yol açmıştır. Ancak 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüşe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye

başlamıştı. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır Öte yandan 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir. 2021 Yılında salgın dolayısıyla kısıtlamaların gölgesinde başlayan bir yıl olduğunu, "29 Nisan-17 Mayıs tarihleri arasındaki kısıtlamalar nedeniyle özellikle kredili konut satışları yapılamamıştı. Kısıtlamaların seviyelerindeki değişiklikler toplam konut satışlarını da ilk altı ayda doğrudan etkiledi. Tüm bunlara rağmen 2021 yılının ilk altı ayında toplam konut satışı 552 bin 810 adet olarak gerçekleşti.

2021 yılının ilk yarısında en çok konut satışı yapılan illere bakıldığında sıralamanın İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya, Bursa, Mersin, Konya, Gaziantep, Kocaeli ve Tekirdağ şeklinde, "İlk yarıyılıda gerçekleşen 552 bin 810 adetlik konut satışı içerisinde İstanbul, 108 bin 51 adet satış ve yüzde 19,6 pay ile ilk sırada yer alıyor.

Ardından 53 bin 575 adet satış ve yüzde 9,7 pay ile Ankara; 31 bin 683 adet satış ve yüzde 5,7 pay ile İzmir geliyor. Son beş yılın aynı dönemine baktığımızda İstanbul, Ankara ve İzmir'deki konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payının yüzde 33-35 bandında seyrettiği görülüyor."

2019 yılının ilk altı ayında ortalama konut kredisi faiz oranlarının yıllıkta yüzde 21'ler seviyesinde olduğu, "2021 yılının ilk altı ayında ise ortalama yıllık konut kredisi faiz oranı yüzde 18'ler mertebesinde oldu ve bu oran ile yaklaşık 104 bin adetlik ipotekli satış gerçekleşti. Haziran ayındaki gerek toplam konut satışı, gerek ipotekli konut satışlarında nisan sonu ve mayıs ayındaki taleplerin ötelenmesinin etkisinin olduğu unutulmamalı. Buna rağmen, haziran ayındaki toplam konut satışlarında ülkemizde gerçekleşen ortalama aylık satış adedinin yakalandığını görmek umut verici. Bu hareketlilikte pandemiye paralel olarak değişen konut trendlerinin ve depremin oldukça etkili birer araç olduğu söylenebilir. Öte yandan ilk altı ayda konut kredisinin daha çok 500 bin TL'ye kadar olan konutlar için talep edildiğini belirtebiliriz. Konut kredisi faiz oranındaki geçen yıla kıyasla yüksek seyir, alımları iyiden iyiye peşin, senetli ve tasarruf finansman şirketlerinin sağladığı finansman olanakları gibi farklı alternatiflere yöneldiği görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğine rağmen, konut fiyatlarında da artış trendinin Temmuz 2020'den bu yana reel olarak yüzde 11'in altına düşmeyecek şekilde arttığını, "Konut fiyatlarının artış trendine başladığı Mayıs 2020'de daha çok bu artışın 2017-2019 yılları arasında yapılamayan artışların düzeltilmesi olarak görüyorduk. Ancak inşaat maliyet endeksindeki artış trendinin istikrarlı şekilde devam ediyor olması, konut fiyat endeksinde de artışı beraberinde getiriyor. İnşaat maliyet endeksindeki artışın temel kısmı ise inşaat malzeme endeksinden ve döviz kurundan geliyor. Şu anda konut fiyatlarının geldiği mertebelerin en önemli nedeninin de Aralık 2020'den beri inşaat maliyet endeksine bağlı olduğunu düşünüyoruz. Tüm ülkeye yayılan bu artış, Mayıs 2021 verilerine göre nominalde yıllık yüzde 29'luk bir artış şeklinde gerçekleşti.

Mayıs ayındaki aylık artış ise bir önceki aya göre yüzde 3,9 gibi oldukça yüksek bir oranda gerçekleşti." 2021 yılı ilk altı ay için baktığımızda ipotekli konut satışlarının, toplam konut satışlarının yaklaşık yüzde

19'unu oluşturduğunu, "Konut kredisi faiz oranlarının en düşük olduğu dönemde bu oranın yüzde 43'lere kadar çıktığını görmüştür. 2021'in ilk altı ayında konut kredisi faiz oranlarının yüksek olması nedeniyle ipotekli konut satışlarının toplam konut satışları içindeki payı yüzde 19 olarak gerçekleşti. Bunun, ipotekli konut satışlarında 2019 yılından sonraki en düşük ikinci oran olduğunu söylene bilinir. 2019 yılının ilk altı ayında daha yüksek konut kredisi faizleri ile bu oran yüzde 16'lara kadar düşmüştü."

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 kültürlerle 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,COĞRAFİ 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 Boğazi, Karadeniz’i Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden



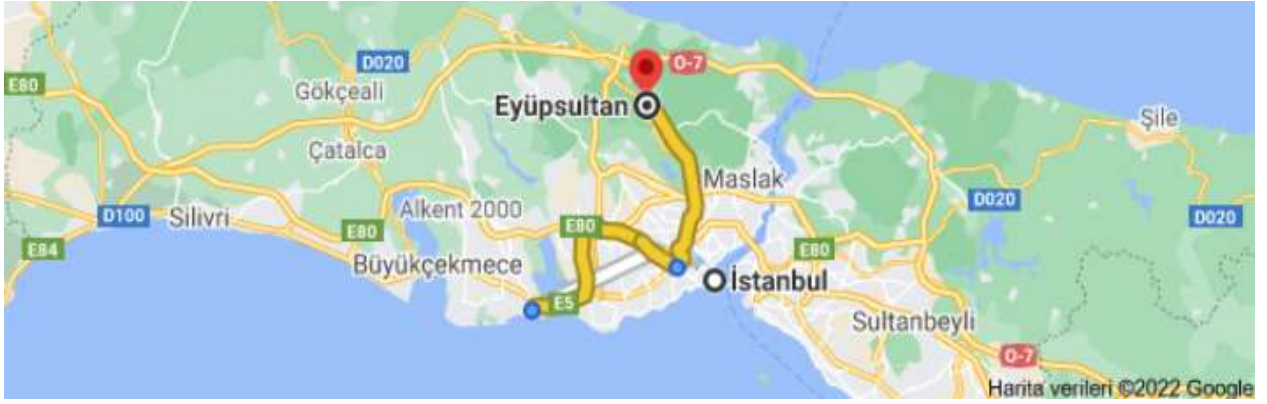
ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağlarının yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzasının su ayırım çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, 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 İpekyolu'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 yarımadanın 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, Beylülkü düzü, 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 Eskihabipler 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.

4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu 239 ada 1 parsel nolu taşınmaz, Göktürk Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile mahallinde yapılan incelemede, taşınmaz üzerinde her hangi bir yapının bulunmadığı tespit edilmiştir. Taşınmaz geometrik olarak belirli bir şekli olmayıp amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak düz bir arazidir, Jeolojik olarak ta 1.Derece deprem Kuşağındadır. Taşınmaz 35.210,52 m² yüz ölçümlüdür. Taşınmazın güneyinde Kağıthane Deresi, diğer ceplerinde imar parselleri

bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde villa tarzlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmaza toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım kolayca mümkündür. Taşınmaz imar planında konut alanı içerisinde yer almaktadır.

RESİMLER



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 kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda 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 bulundurmak, 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, değerlendirme 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

- Belgrad Ormanı'na cepheli olması,
- Doğa ile iç içe olması,
- Sessiz ve sakin lokasyon sahip olması,
- Şehrin karmaşasından uzak bir bölgede yer alması,
- Ulaşımın kolay olması.

4.5.2- Olumsuz Faktörler

- Büyük yüzölçümüne sahip parsel olması,
- İstanbul Şehir Merkezine kısmen uzak olması,
- Belirli 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 Oluşumlar 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 Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, imar parseli olması nedeni ile çalışmalarda, Rapor’ un 4.7 Bölümünde açıklanan **Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) yaklaşım Yöntemi ile Bilgi Amaçlı Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemi de kullanılmıştır.** UDES içerisinde

Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen dört ana yaklaşımdan Rapor' a 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

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

EMSAL:1- (Satılık Arsa) PREMAR GAY. EMLAK 0533 420 69 36

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Göktürk Mahallesi sınırları içinde, Emsal : 0,60, Hamx:6,5, 2 kat müsaadeli konut imarlı, 300'şer m2 kullanım alanlı 21 adet villa inşaa edilebileceği beyan edilen, 8600m2 yüzölçümlü Arsa nitelikli taşınmaz, 102.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmaz alan bakımından avantajlı, ancak imar yoğunluğu bakımından dezavantajlıdır. (Düzeltilmiş Birim Fiyat: 11.860 TL/m2 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı) x 075 (%25 alan avantajı) x 1,83 (1,10/0,60 imar yoğunluğu dezavantajı) = ~14.650 TL/m2)

EMSAL:2- (Satılık Arsa) NOMES GAY. EMLAK 0532 616 47 69

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Göktürk Mahallesi sınırları içinde, Emsal : 0,60, Hamx:6,5, 2 kat müsaadeli konut imarlı olduğu beyan edilen, 2.500m2 yüzölçümlü Arsa nitelikli taşınmaz, 40.800.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmaz alan ve konum bakımından avantajlı, ancak imar yoğunluğu bakımından dezavantajlıdır. (Düzeltilmiş Birim Fiyat: 16.320 TL/m2 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı) x 0,60 (%40 alan avantajı) x 0,90 (%10 konum avantajı) x 1,83 (1,10/0,60 imar yoğunluğu dezavantajı) = ~14.515- TL/m2)

EMSAL:3- (Satılık Arsa) İM-SER GAY. EMLAK 0536 795 03 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Mithatpaşa (Kemerburgaz) Mahallesi sınırları içinde, Emsal : 0,30, Hamx:6,5, 2 kat müsaadeli konut imarlı olduğu beyan edilen, 8500m2 yüzölçümlü Arsa nitelikli taşınmaz, 80.300.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve alan bakımından avantajlı, ancak imar yoğunluğu bakımından dezavantajlıdır. (Düzeltilmiş Birim Fiyat: 9.447 TL/m2 x 0,90



(%10 pazarlık payı oranı) x 0,75 (%25 alan avantajı) x 0,80 (%20 konum avantajı) x 3,67 (1,10/0,30 imar yoğunluğu dezavantajı) = ~**18.722 TL/m2**)

EMSAL:4- (Satılık Arsa) EBATGAY. EMLAK 0553 850 76 74

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Mimar Sinan Mahallesi sınırları içinde, Emsal : 0,60, Hamx:6,5, 2 kat müsaadeli konut imarlı olduğu beyan edilen, 8600m2 yüzölçümlü Arsa nitelikli taşınmaz, 113.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve alan bakımından avantajlı, ancak imar yoğunluğu bakımından dezavantajlıdır. (Düzeltilmiş Birim Fiyat: 13.227 TL/m2 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı) x 0,75 (%25 alan avantajı) x 0,90 (%10 konum avantajı) x 1,83 (1,10/0,60 imar yoğunluğu dezavantajı) = ~**14.705 TL/m2**)

EMSAL:5- (Satılık Tarla) GARDEN GAY. EMLAK 0530 542 30 41

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Mithatpaşa Mahallesi sınırları içinde, İstanbul Caddesine cepheli, 347 parsel nolu 13.860m2 yüzölçümlü Tarla nitelikli taşınmaz 140.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve alan bakımından avantajlı, ancak imar yoğunluğu bakımından dezavantajlıdır. (Emsal taşınmaz imar kapsamında yer aldığından DOP+KOP kesintisine tabi olacağı ve bu kesinti oranı toplam %50 oranındadır. Buna göre imar parseli (faydalı) alanı : 13.860 m2 * 0,50 = 6.930 m2 dir. Düzeltilmiş Birim Fiyatı = 20.202-TL/m2 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı) x 0,75 (%25 alan ve konum avantajı) = ~**13.636-TL/m2**)

EMSAL:6- (Satılık Arsa+Villa) LORNESS REAL GAY. EMLAK 0532 627 01 45

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Mithatpaşa (Kemerburgaz) Mahallesi sınırları içinde, Emsal : 0,50, Hamx:6,5, 2 kat müsaadeli konut imarlı, 53 parsel nolu, 2200m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, yaklaşık 340'şer m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 10-15 yaşlarında 3 adet villa bulunan taşınmaz 36.700.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve alan bakımından avantajlı, ancak imar yoğunluğu bakımından dezavantajlıdır.

(Emsal Taşınmazın Yapı Değeri : (340m2 * 2.990-TL/m2* 0,85 (%15 yıpranma oranı) x 3 adet x 1,25 (çevre düzen maliyeti) = ~3.240.000-TL.

Emsal taşınmazın Arsa Değeri = 36.700.000-3.240.000 = ~33.460.000-TL. dir.

Düzeltilmiş Arsa Birim Fiyat: 15.209 TL/m2 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı) x 0,60 (%20 alan avantajı) x 0,90



(%10 konum avantajı) x 2,20 (1,10/0,50 imar yoğunluğu dezavantajı) = **~16.261 TL/m2**

EMSAL:7-(Satılık Mesken) RSM GAY. EMLAK 0533 045 69 30

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yeni inşa edilmiş havuzlu site içerisinde, 5 katlı binanın zemin (giriş) katında 3+1, 97 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 85 m2 olduğu düşünülen mesken 2.450.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş Birim Fiyat: 28.824 TL/m2 x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı) = **~27.382 TL/m2**)

EMSAL:8-(Satılık Mesken) REALTY GAY. EMLAK 0532 602 61 67

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yeni inşa edilmiş havuzlu site içerisinde, 5 katlı binanın 2.katında 2+1, 85 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 75 m2 olduğu düşünülen mesken 3.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş Birim Fiyat: 43.333 TL/m2 x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı) x 0,90 (konum ve yapı şerefiyesi) = **~37.050 TL/m2**)

EMSAL:9-(Satılık Mesken) COUNTRYSİD GAY. EMLAK 0532 417 88 74

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yeni inşa edilmiş havuzlu site içerisinde, 4 katlı binanın 2. katında 1+1, 65 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 55 m2 olduğu düşünülen mesken 2.225.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş Birim Fiyat: 40.455 TL/m2 x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı) = **~38.432 TL/m2**)

EMSAL:10-(Satılık Mesken) LARNESS REAL GAY. EMLAK 0533 407 47 64

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yeni inşa edilmiş havuzlu site içerisinde, 4 katlı binanın 1. katında 2+1, 94 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 85 m2 olduğu düşünülen mesken 3.800.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş Birim Fiyat: 44.705 TL/m2 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı) = **~40.235 TL/m2**)

EMSAL:11-(Satılık Villa) REALTYLAND GAY. EMLAK 0535 773 28 08

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Belgrad ormanı sınırında, sosyal donatılara sahip site içerisinde, , 550m2 bahçe içinde müstakil havuzlu, 1.sını malzemeden inşa edilen, 3 yaşında 4 katlı, 6+2, 380 m2 beyan edilen 360 m2 olduğu düşünülen villa 18.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş Birim Fiyat: 51.389 TL/m2 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı) = **~46.250 TL/m2**)



EMSAL:12-(Satılık Villa) GÖKTÜRK GAY. EMLAK 0545 903 69 36

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Belgrad ormanı sınırında, sosyal donatılara sahip site içerisinde, , 350m2 bahçe içinde müstakil havuzlu, 1.sını malzemeden inşa edilen, 1 yaşında 3 katlı, 5+2, 400 m2 beyan edilen 350 m2 olduğu düşünülen villa 18.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş Birim Fiyat: 52.857 TL/m2 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı) = **~47.571 TL/m2**)

EMSAL:13-(Satılık Villa) MOOD REAL GAY. EMLAK 0542 356 28 18

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Belgrad ormanı sınırında, 7500m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, sosyal donatılara sahip, yeni 1.sını malzemeden inşa edilmiş 16 adet ikiz villadan oluşan havuzlu site içerisinde, 3 katlı, 7+1, 380 m2 beyan edilen 350 m2 olduğu düşünülen villa 19.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş Birim Fiyat: 55.714 TL/m2 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı) = **~50.143 TL/m2**)

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 değeri 13.500-18.500 TL/m2 bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir.**

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak m2 birim değeri 14.484 TL/m2 olabileceği kanaatiyle değer takdir edilmiştir.

****BUNA GÖRE DEĞERLEME KONUSU 239 ADA 1 PARSEL DEĞERİ: 35.210,52 m2 x 14.484TL/m2 = ~510.000.000,00 TL değer takdir edilmiştir.**

4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazların Mevcut Durum Değeri

Taşınmaz arsa vasıflı olması nedeniyle Maliyet oluşumlar yöntemi kullanılmamıştır

4.10- Proje Geliştirme (Gelir Yöntemi) 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 ormanı'nın etkileyici görselini tam olarak hissettirecek özel konum sahip olması, huzurlu ve konforlu bir hayat, doğa ile iç içe yaşam alanı, sessiz ve sakin lokasyona 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 taşınmazın 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 30.000-40.000 TL/m2 bedel aralığında olduğu belirlenmiştir.**

1) ****Değerleme konusu taşınmazın imar durumu:** ayrik 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 ve 20 blok planlanmıştır.

Zemin ve her normal katta ort.122'şer m2 kullanım alanlı , 4'er adet mesken olmak üzere toplam 400 bağımsız bölüm projelendirilmiştir. Kalan kısımlar ise ortak alana ayrılmıştır. Bölgede yeni binada mesken birim m2 değeri ortalama 37.500-TL/m2 civarında satılabileceği kanaatine varılmıştır.

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

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



Proje geliştirme (Kat karşılığı) yöntemi					
Taşınmaz A/P	239-1	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (M2)	46477,89	Konut Birim Maliyet (TL)	4500,00
Yüzölçümü	35210,52	Emsal Harici Teknik Alan Katsayısı	0,10	Ticaret Birim Maliyet (TL)	0,00
İmar Durumu	KTT	Emsal Harici Teknik Alanlar (m2)	4647,79		
Emsal	1,32	SATILABİLİR ALAN TOPLAMI (M2)	51125,68	Konut Birim Satış (TL)	37500,00
Taks		Otopark Sayısı (Her 70 m2 Alana 1 Araç)	786,55	Ticaret Birim Satış (TL)	
Yençok	5 Kat	Kapalı Otopark Alanı (1 Araç 25m2)	19663,72	Arsa sahibine oran	0,50
Emsale Dahil İnşaat Alanı	46477,89	EMSALE HARİCİ ALAN TOPLAMI (M2)	19663,72	İskonto Oranı	0,35
Satılabilir İnşaat Alanı	48801,78	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	70789,40		
Toplam İnşaat Alanı	70789,40				
Fonksiyonlar	%	Emsale Dahil İnşaat Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı	Toplam İnşaat Alanı	
Konut Alanları	1,00	46477,89	48801,78	70789,40	
Ticaret Alanları	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOPLAM		46477,89	48801,78	70789,40	
Dönem	1. yıl	2. yıl	3. yıl	TOPLAM (TL)	
	44580,00	44945,00	45310,00		
Gelirler					
Konut Satış Oranları	0,10	0,60	0,30	1,00	
Alan	48.801,78	48.801,78	48.801,78	1.941.243.333,70	
Birim Fiyat (%5 artış) (TL)	37.500,00	39.375,00	41.343,75		
Konut Satış Geliri (TL)	183.006.677,70	1.152.942.069,51	605.294.586,49		
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	183.006.677,70	1.152.942.069,51	605.294.586,49	1.941.243.333,70	
Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri	183.006.677,70	854.031.162,60	332.123.229,90	1.369.161.070,20	
Giderler					
İnşaat Tamamlanma Oranı	0,30	0,60	0,10	1,00	
Konut Birim Maliyeti	4.500,00	5.175,00	5.951,25	357.495.299,53	
Konut İnşaat Maliyeti	95.565.684,88	219.801.075,23	42.128.539,42		
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	17.874.764,98	0,00	17.874.764,98	
Çevre Tazim ve Peyzaj Maliyeti %3 (TL)	0,00	10.724.858,99	0,00	10.724.858,99	
Proje Genel Giderleri %2 (TL)	0,00	7.149.905,99	0,00	7.149.905,99	
Pazarlama Giderleri				0,00	
Toplam Maliyet Giderleri (TL)	95.565.684,88	255.550.605,18	42.128.539,42	393.244.829,48	
Maliyet Giderlerinin Bugünkü Değeri (TL)	95.565.684,88	189.296.744,58	23.115.796,66	307.978.226,13	
Net (\$)	87.440.992,82	664.734.418,02	309.007.433,24	1.061.182.844,07	
SONUÇ					
Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL)			1.369.161.070,20		
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)			307.978.226,13		
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)			1.061.182.844,07		
Arsa Sahibine Düşen Değeri (TL)			525.285.507,82		
Parsel Alanı			35.210,52		
Arsa Birim Değeri (TL)			14918,43		
Ada/Parsel	Yüzölçümü	Birim fiyat		Toplam	
239 ada 1 parsel	35210,52	14918,43		525.285.507,82	
Toplam				525.285.508 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 **14.918-TL/m² bedel bulunmuştur.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar, aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	239 ADA 1 PARSEL İÇİN ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
PIYASA DEĞER YÖNTEMİ	14.484
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ	14.918

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

- Değerlemesi yapılan taşınmazın piyasa değeri olarak, piyasa dinamiklerini daha doğru yansıtır olması 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

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak devir ve temlikini kısıtlayıcı etkenler bulunmamaktadır.

— Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edilmiştir.

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 gayrimenkulün tapu kayıtlarına göre kat mülkiyeti kurulu olması ve bağımsız bölüm niteliği kazanmış olması nedeni ile taşınmaza mimari projesi üzerinden hesaplanan alan üzerinden değer takdir edilmiştir. Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

4.14-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlında arsa nitelikli taşınmaz olması nedeniyle değerlemede piyasa değeri yaklaşımı yöntemine ile bilgi amaçlı yer verilmiştir. Bunun dışında hasılat paylaşımı, maliyet oluşumlar yöntemi vb farklı yöntemlerine yer verilmemiştir.

4.14- 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 değerlendirme Piyasa Yaklaşımı Yöntemi esas alınmıştır.

4.16- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün 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.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ			
Taşınmazın Ana Özellikleri ;			
HİSSE DURUMU	: ☒ TAM	☐ HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	: ☒ İPOTEK	☐ HACİZ	☐ ŞERH ☐ DİĞER
Konu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.			
Değerlemede Kullanılan Yöntem			
Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yaklaşım ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.			
Değerleme Uzmanının Kanaati			
☒ SATILABİLİR	☐ ALICISI AZ/ÖZEL	☐ SATIŞI ZOR	☐ SATILAMAZ

4.17- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ

Rapor konusu taşınmazların değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumları, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve Mülkiyetinin tamamı TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Mahallesi sınırları içinde, 239 Ada 1 Parsel ve Ana Taşınmaz Niteliği ARSA olarak kayıtlı taşınmazın yasal ve mevcut durum Değerinin KDV hariç **510.000.000-TL (BEŞYÜZON MİLYONTÜRLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

NOT: Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

-2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranı %18 olacağı var sayılmıştır.

(*) **13.01.2022 tarihi itibarıyla Merkezi Bankası döviz Satış Kuru üzerinden**

1,-USD = 13.5847-TL, 1,-EUR = 15.5690-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. 14.01.2022

Saygılarımızla

Mahmut AL Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411025)	Hasan TAZEGÜL Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401421)	Mustafa USLUOĞLU Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400795)
---	---	---

Eki :

- Taşınmaz Görselleri,
- Tapu Kayıt Belgesi,
- İmar Durum Belgesi,
- Uydu Krokisi,
- SPK Lisans Belgeleri



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RESİMLER





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



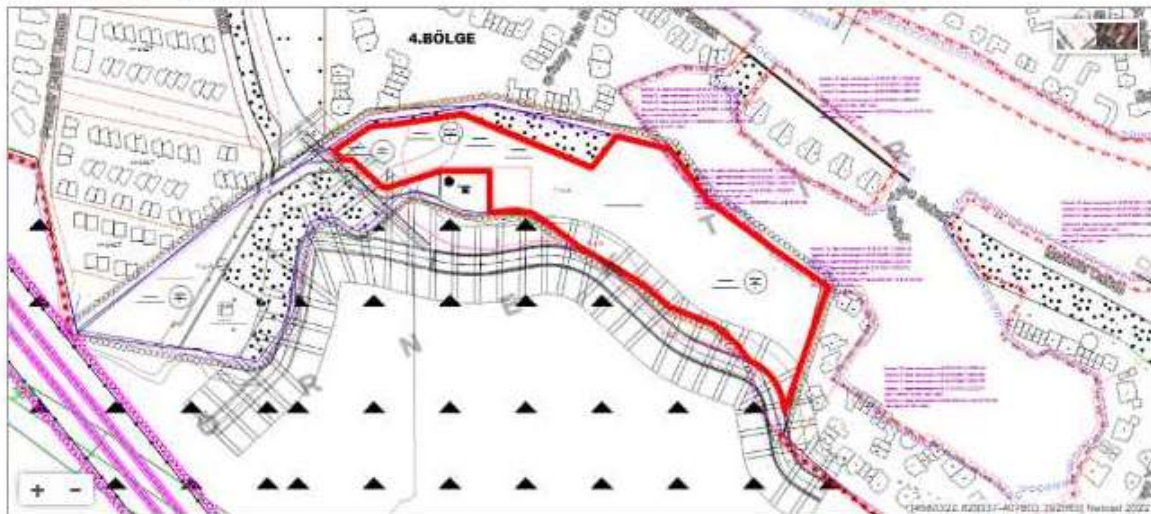
İMAR ÇAPI

T.C. EYUPSULIAN BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

[Ana Sayfa](#) [Plan Notları](#) [Yazdır](#)

- [illegible]



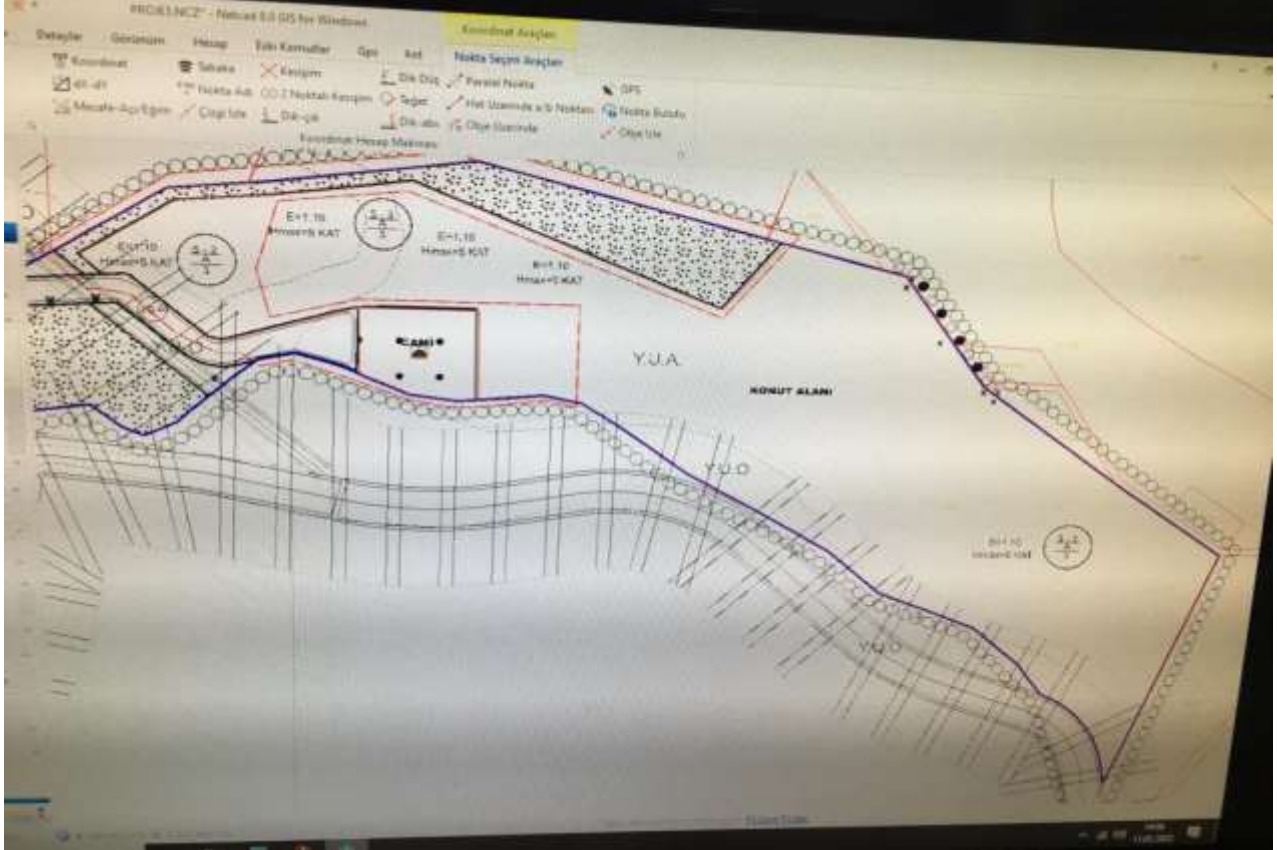
Mer'i İmar Planı	GÖKTÜRK YERLEŞMESİNİN BİR KISMINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI (TİRAZLARINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (4. BÖLGE)		
Fonksiyon	Konut Alanı		
Tasdik Tarihi	23.11.2018 00:00:00	Pafta	-
Ölçeği	1/1000	Ada	239
İlçe	EYÜPSULTAN	Parsel	1
Mahalle	GÖKTÜRK	Hesap Alanı	35.211,00 m²
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	5
Ön Bahçe	5,00	İnşaat Nizamı	2
Yan Bahçe	3,00	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	3,00	K.A.K.S (Emsal)	-(1,10)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	Aplikasyonda Tespit Edilecek
Açıklama	-		
Kısıtlama			
Tadilat Açıklama			

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GÜNCEL İMAR DURUM





GÜNCEL TAPU KAYIT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2022/22:21



Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010622016951	20220111-1395-F11630	1695

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	239/1
Tasınmaz Kimlik No:	99154004	AT Yüzölçümü(m2):	35210.52
İl/İlçe:	İSTANBUL/EYÜPSULTAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Eyüpsultan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖKTÜRK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	35/3393	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
503080092	(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. V	-	1/1	35210.52	35210.52	Satış 08-10-2019 22840	-

1 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	1000000000.00 TL	%23	1/0	F.B.K.	Eyüpsultan - 09-05-2019 15:27 - 10487
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Eyüpsultan - GÖKTÜRK Köyü - (Aktif) - 239 Ads - 1 Parsel	1/1	(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. V	1000000000.0 0 TL	Eyüpsultan - 09-05-2019 15:27 - 10487		

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



3 / 3



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

LİSANS BELGELERİ





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.


Sermaye Piyasası Kurulu ve Egitilme Kurumları

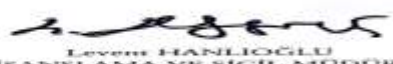
Tarih : 16.11.2018 No : 411025

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mahmut AL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ


T.C. DİŞİTİME VE DANIŞMANLIK BAKANLIĞI

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.12.2019 Belge No: 2019-01.2756

Sayın Mustafa USLUOĞLU
(T.C. Kimlik No: 13078203228 - Lisans No: 400795)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.12.2019

Belge No: 2019-01.2757

Sayın Hasan TAZEGÜL

(T.C. Kimlik No: 39682416076 - Lisans No: 401421)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.3656

Sayın Mahmut AL

(T.C. Kimlik No: 27451994832 - Lisans No: 411025)

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