



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 Ada 1 ve 2 Parsel
Numaralı “Arsa” Nitelikli Taşınmazlar İçin**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ZİRAAT GYO A.Ş.

28.12.2023/0047



YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	11.10.2023
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	12.10.2023 / 20230047
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 Ada 1 ve 2 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlara ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yılsonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	28.12.2023 / 20230047
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	1062 Ada 1 Parsel ZİRAAT GYO A.Ş. 246439/2524800 hisse TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2278361/2524800 hisse 1062 Ada 2 Parsel ZİRAAT GYO A.Ş. 78479/2575326 hisse TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2496847/2575326 hisse
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri "3.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" başlığında raporun 10. sayfasında açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Eyüp Sultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahi alınan bilgi ve imar paftasına göre; değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseller belediye ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde olup, 29.05.2023 tarihli, Göktürk Mh. Rezerv Yapı alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; - 1062 ada 1 ve 2 parseller ayırık Nizam, EMSAL:0.87, Maks: 5 kat müsaadeli yapılaşma koşullarına sahip "Gelişme Konut Alanı Lejantında".
KISITLAYICI DURUMLAR	19.12.2023 tarih saat 11:05 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kayıtlarının incelenmesinden değerleme konusu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun "3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri" başlığında 11. Sayfasında açıklanmıştır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2023 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	1062 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN (ARSA) YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ = ~1.186.660.000 TL ZİRAAT GYO A.Ş. 246439/2524800 Hisse Değeri 115.826.720,43 TL T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2278361/2524800 Hisse Değeri 1.070.833.279,57 TL 1062 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ = ~2.360.620.000,00 TL ZİRAAT GYO A.Ş. 246439/2524800 Hisse Değeri 230.413.827,70 TL T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2278361/2524800 Hisse Değeri 2.130.206.172,30 TL 1062 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ ~ 1.210.403.000,00 TL ZİRAAT GYO A.Ş. 78479/2575326 Hisse Değeri 36.885.123,30 TL T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2496847/2575326 Hisse Değeri 1.173.517.876,70 TL 1062 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ = ~1.284.640.000,00 TL ZİRAAT GYO A.Ş. 78479/2575326 Hisse Değeri 39.147.378,84 TL T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2496847/2575326 Hisse Değeri 1.245.492.621,16 TL 1062 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ = ~2.353.290.000,00-TL ZİRAAT GYO A.Ş. 78479/2575326 Hisse Değeri 71.712.802,93 TL T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2496847/2575326 Hisse Değeri 2.281.577.197,07 TL

RAPORU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Erkan GÜNDOĞDU (Lisans No: 403224)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)		Ufuk ŞAHİN (Lisans No: 402610)
ONAYLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 28.12.2023 tarihinde 20230047 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.

Erkan GÜNDOĞDU Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403224)	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.....	6
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
2.5- İşin Kapsamı	9
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	9
3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	10
3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri	11
3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı.....	12
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu	12
3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi	14
3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler	14
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,	14
3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı	15
3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş	15

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;	15
3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi.....	15
3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi.....	15
3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri	15
BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler	16
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	20
4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
4.3- Taşınmazların Yapısal Özellikleri	23
4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri	23
4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler	24
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri.....	24
4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	26
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler	26
4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri.....	34
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar.....	34
4.11- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	37
4.12-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	37
4.13-Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
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	37
4.14- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	37
4.15- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	37
4.16- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	38
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.....	38
4.17- Taşınmazın Nihai Değeri.....	38

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor ZİRAAT GYO. A.Ş. nin 11.10.2023 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 11.10.2023 tarih, 2023/0047 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 28.12.2023 tarihinde, 2023/0047 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. (246439/2524800) hisse ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş (2278361/2524800) hisse ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 ada 1 parsel nolu taşınmaz ile ZİRAAT GYO A.Ş. (78479/2575326) hisse ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş (2496847/2575326) hisse ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 ada 2 parsel nolu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen hazırlanan değerleme raporudur

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

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

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Erkan GÜNDOĞDU tarafından 25.12.2023 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 28.12.2023 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; değerlemeye konu edilmiş Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 ada 1,2 parseller üzerinde bulunan “ARSA” nitelikli taşınmazların, mevcut haliyle değerinin tespitine yönelik günümüz piyasa koşullarında, UDS 104 Değer Esaslarında tanımlanan Pazar Değeri’dir. UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

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 11.10.2023 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.

Bu rapor, aşağıda belirtilen Tebliğ ve diğer düzenlemelere göre hazırlanmıştır.

- Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1’nci Maddesinin 2’nci Fıkrası.
- Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” ekinde yer alan ‘Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar’
- Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”
- Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

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 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 Atıf 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: Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No:44/A Ümraniye / İSTANBUL

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

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin talebi üzerine ZİRAAT GYO A.Ş. (246439/2524800) hisse ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş (2278361/2524800) hisse ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 ada 1 parsel nolu taşınmaz ile ZİRAAT GYO A.Ş. (78479/2575326) hisse ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş (2496847/2575326) hisse ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 ada 2 parseller üzerinde bulunan “ARSA” nitelikli taşınmazların, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin 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 geçerli olduğu 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.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki açıdan bir kısıtlama ve yasaklama bulunmamaktadır.
- 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 20.04.2023 tarihinde 2023009 nolu ve 26.05.2023 tarihinde 20230015 nolu olmak üzere 2 adet değerleme 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 değerleme 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 taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mah. 1062 ada 1-2 parselde yer alan arsalar. 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 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	1062
BUCAĞI		PARSEL	1
MAHALLESİ	GÖKTÜRK Köyü	MEVKİİ	
ZEMİN NO	126793455	ALANI (m²)	25248,00
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ARSA	BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ	-
ARSA PAYI	-	BLOK	-
CİLT	36	KATI	-
SAYFA	3571	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ	11.01.2023	YEVMIYE	1101
MALİKLER	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2278361/2524800; ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 246439/2524800		
GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇESİ	EYÜPSULTAN	ADA	1062
BUCAĞI		PARSEL	2
MAHALLESİ	GÖKTÜRK Köyü	MEVKİİ	
ZEMİN NO	126793456	ALANI (m²)	25753.26
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-
ARSA PAYI	-	BLOK	-
CİLT	36	KATI	-
SAYFA	3572	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ	11.01.2023	YEVMIYE	1101
MALİKLER	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 2496847/2575326; ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 78479/2575326		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

19.12.2023 tarih saat: 11:05 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kaydının incelenmesinden değerlendirme konusu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde;

1062 ada 1 ve 2 Parsel Müşterek olarak;

*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.

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

*Beyan: -Diğer (Konusu: 1062 ada 1 ve 2 parseller için Komşu parsel ile ortak otopark alanı vardır) Tarih:- Sayı: - (31.07.2023 tarih, 23063 yevmiye)

1062 ada 2 parsel için;

*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 Md. Lehine Krokisinde Sarı ile Boyalı 1574m2 lik kısım üzerinde daimi İrtifak.02.04.1993 Tarih 1189 Yevmiye Numarası.

*İrtifak: B: Tek Genel Md. Lehine Sarı ile 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)

-**Tapu senedi;** Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, Ada 1 ve 2 Parsel nolu 'Arsa' nitelikli taşınmazlardır.

Değerleme konusu 1062 ada 1 parsel ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 246439/2524800 ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş 2278361/2524800 adına, 1062 ada 2 parsel ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 78479/2575326 ve TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş 2496847/2575326 adına kayıtlıdır.

-**İmar Çapı;** Eyüp Sultan 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, 29.05.2023 tarihli, Göktürk Mah. Rezerv Yapı alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre;

1062 ada 1 ve 2 parsel Ayrık Nizam, EMSAL:0.87, Maks: 5 kat müsaadeli imar koşullarına sahip 'Gelişme Konut Alanında' kalmaktadırlar.

-**Yapı Ruhsatı Belgesi;** Eyüp Sultan Belediyesinde yapılan incelemede;

** 1062 ada 1 parsel için 14.02.2023 tarihli A-B-C-D1-D2-E-F1-F2-G blok olmak üzere 9 blok için ayrı ayrı düzenlenmiş isim değişikliği yapı ruhsatı belgesi; 13.02.2023 tarihli A-B-C1-C2-D1-D2-E1-E2-F-G blok ve Sosyal Tesis olmak üzere 11 blok için ayrı ayrı düzenlenmiş isim değişikliği yapı ruhsatı belgesi ve 15.02.2023 tarihli A1-A2-A3-A4-B1-B2-B3-B4-B5-B6-C1-C2 blok olmak üzere 12 blok için ayrı ayrı düzenlenmiş isim değişikliği yapı ruhsatı belgesi olduğu görülmüştür.

15.05.2023 tarih ve 135786863 sayılı A2 blok tadilat ruhsat, 16.05.2023 tarih 114681596 sayılı B blok tadilat ruhsatı, 15.05.2023 tarih 112879898 sayılı C1 blok tadilat ruhsatı, 15.05.2023 tarih ve 109829598 sayılı D blok tadilat ruhsatı belgesi olduğu görülmüştür.

1062 ada 2 parsel için 13.02.2023 tarihli A-B-C1-C2-D1-D2-E1-E2-F-G blok olmak üzere 10 blok için ayrı ayrı düzenlenmiş isim değişikliği yapı ruhsatı belgesi olduğu görülmüştür.

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

-Mimari Proje; Eyüp Sultan Belediyesinde yapılan incelemede, taşınmazlara kat irtifakı kurulmadığından kat irtifak mimari proje bulunmamaktadır. 1062 ada 1 parsel için (A1, A2 Blok), (B blok), (C1, C2 Blok), (D Blok), (E1, E2 Blok); 1062 ada 2 parsel için (A Blok), (B blok), (C1, C2 Blok), (D1, D2 Blok), (E1, E2 Blok), (F Blok), (G Blok) düzenlenmiş mimari projeler bulunmaktadır.

-Enerji Kimlik Belgesi: Eyüp Sultan Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazlara ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

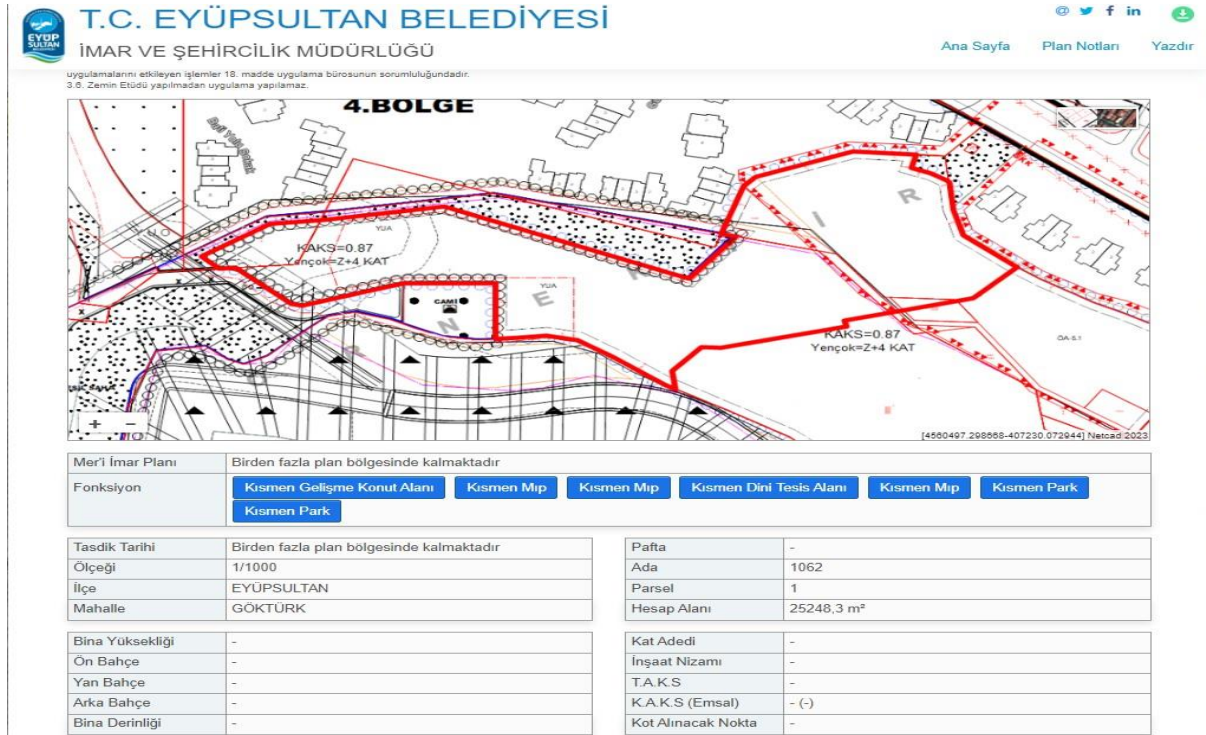
3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

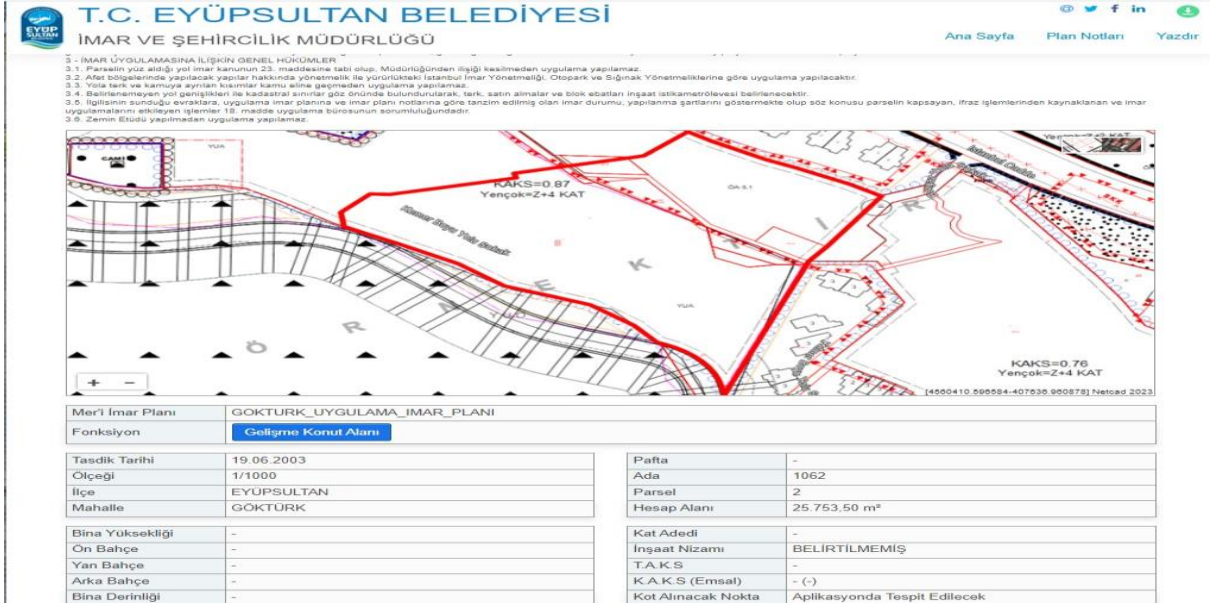
Yukarıda bahsedilen ve rapor ekinde sunulan belgeler, ilgili kurum arşivlerinde görülmüş ve örnekleri alınmıştır.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Eyüp Sultan 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, 29.05.2023 tarihli, Göktürk Mah. Rezerv Yapı alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre;

- 1062 ada 1 ve 2 parsel ayırık Nizam, EMSAL:0.87, Maks: 5 kat müsaadeli 'Gelişme Konut Alanında' kalmaktadırlar.





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.Lİ24.11.2020 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 ayrıntı nizam olarak belirtilen konut alanlarında Emsal: 0.30, maksimum yapı yüksekliği 3 kattır. Yapı düzeni ayrıntı 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 kadastral sınırı bulunan yerlerde kadastral dere aksından, kadastral 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 sınırındır, 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 taşınmazların tasarrufunu kısıtlayıcı nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.
- Son 3 yıl içinde 29.05.2023 tarihli, Göktürk Mah. Rezerv Yapı alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; 1062 ada 1 ve 2 parseller sahip 'Gelişme Konut Alanında' kalmakta olup Ayrık Nizam, EMSAL:0.87, Maks: 5 kat müsaadeli olacak şekilde imar planlarının revize edildiği tespit edilmiştir.
- 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 işlemi tescili yapılmıştır.

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller, ada/parsel bazında yerlerinin doğruluğu imar planının zemine aplane edilmesinden tespit edilmiştir. Eyüp Sultan Belediyesinde ve TKGM Webtapu sistemi kayıtları üzerinde yapılan incelemede, taşınmazlara kat irtifakı kurulmadığından kat irtifak mimari proje bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan 1062 ada 1 parsel için (A1, A2 Blok), (B blok), (C1, C2 Blok), (D Blok), (E1, E2 Blok); 1062 ada 2 parsel için (A Blok), (B blok), (C1, C2 Blok), (D1, D2 Blok), (E1, E2 Blok), (F Blok), (F Blok) düzenlenmiş mimari projeler bulunmaktadır.

1062 ada 2 parsel için (A Blok), (B blok), (C1, C2 Blok), (D1, D2 Blok), (E1, E2 Blok), (F Blok), (G Blok) düzenlenmiş mimari projeler bulunmaktadır.

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,

Parseller üzerinde inşaat çalışmaları devam etmektedir.

- 1062 ada 1 parsel üzerinde hafriyat çalışmaları devam etmektedir. 1062 ada 2 parselde ise çalışmalar bina kabası seviyesinde olup %18 inşaat oranındadır.

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

Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme tarihi itibari ile söz konusu parseller üzerindeki yapılara ait ruhsatların geçerli olduğu ve taşınmazların inşa aşamasında olması nedeni ile Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı inşa çalışmalarının tamamlanması ve ilerlemesine ilişkin kontrollerde gerekli görülmesi halinde ilgili müteahhit firma ve yapı denetim kuruluşundan ruhsat yenilemesi isteneceği bilgisi alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliklidir. 1062 ada 1 parsel üzerinde ise herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup hafriyat çalışmaları aşamasındadır. 1062 ada 2 parselde ise çalışmalar bina kabası seviyesinde olup %18 inşaat oranındadır.

Eyüp Sultan Belediyesinde yapılan incelemede, taşınmazlara kat irtifakı kurulmadığından kat irtifak mimari proje bulunmamaktadır. 1062 ada 1 parsel için (A1, A2 Blok), (B blok), (C1, C2 Blok), (D Blok), (E1, E2 Blok); 1062 ada 2 parsel için (A Blok), (B blok), (C1, C2 Blok), (D1, D2 Blok), (E1, E2 Blok), (F Blok), (F Blok) düzenlenmiş mimari projeler bulunmaktadır. Değerleme 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 1062 ada 1 parsel üzerindeki yapılar düşey mimaride apartman yapı tarzında olup henüz hafriyat aşamasında ve kat irtifakı tesis edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmaz 1062 ada 2 parsel üzerindeki yapılar apartman niteliklidir. Ancak taşınmazın bir kısmı natamam durumda, bir kısmı da temel seviyesindedir.

Bu sebeple konu taşınmazların üzerine geliştirilecek projeyi ve portföyde arsa vasfı kapsamında alınmasında/bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.

3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Değerleme konusu 1062 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapıların henüz inşa çalışmalarına başlamaması, 1062 ada 2 parsel üzerinde yer alan yapılar apartman tarzında olup değerlendirme tarihi itibari ile natamam durumda olması nedeni ile Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunup bulunmadığı hususunda tarafımıza herhangi bir bilgi verilmemiştir.

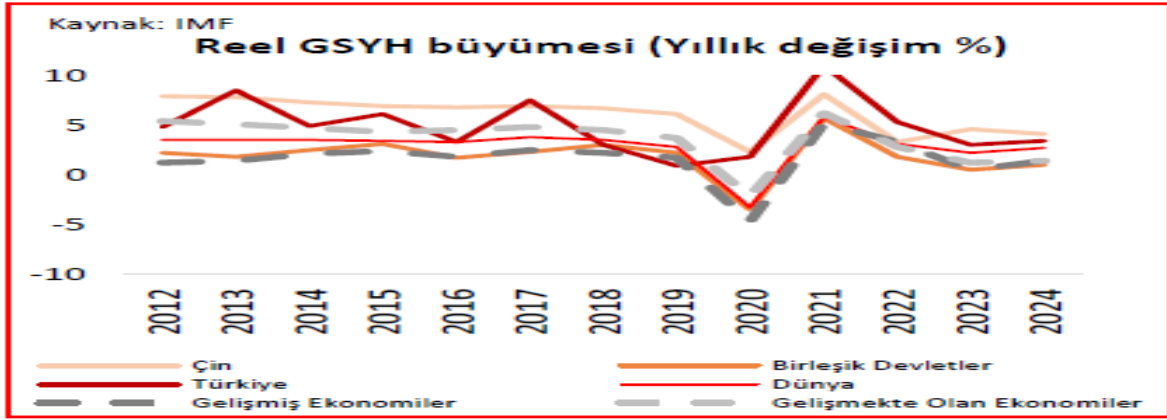


BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

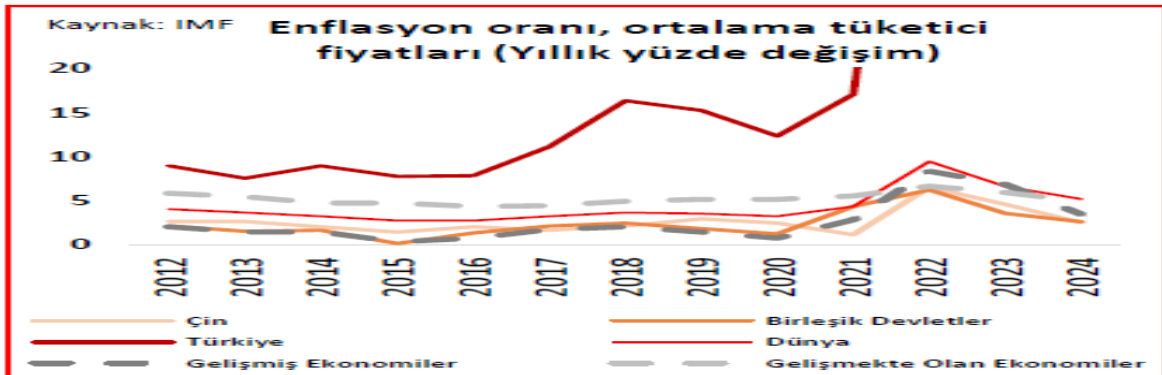
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler

4.1.1 Dünya Ekonomisi

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

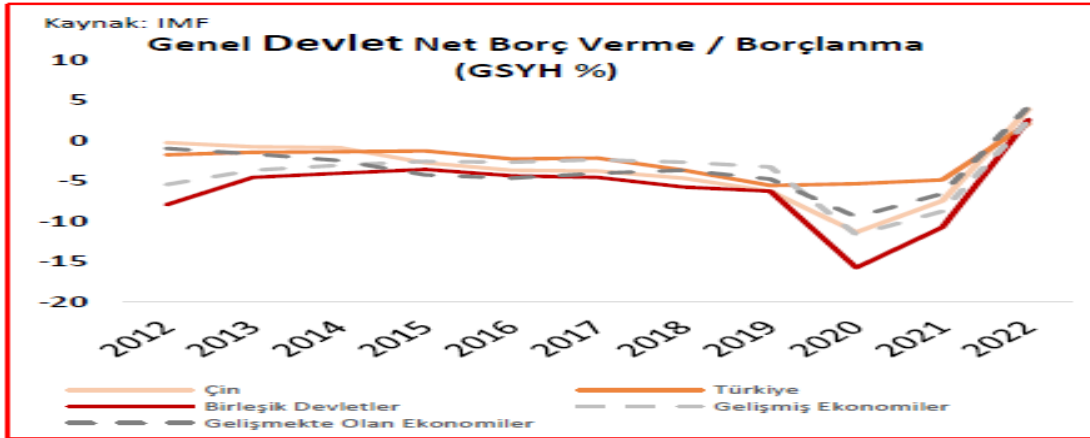


Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.



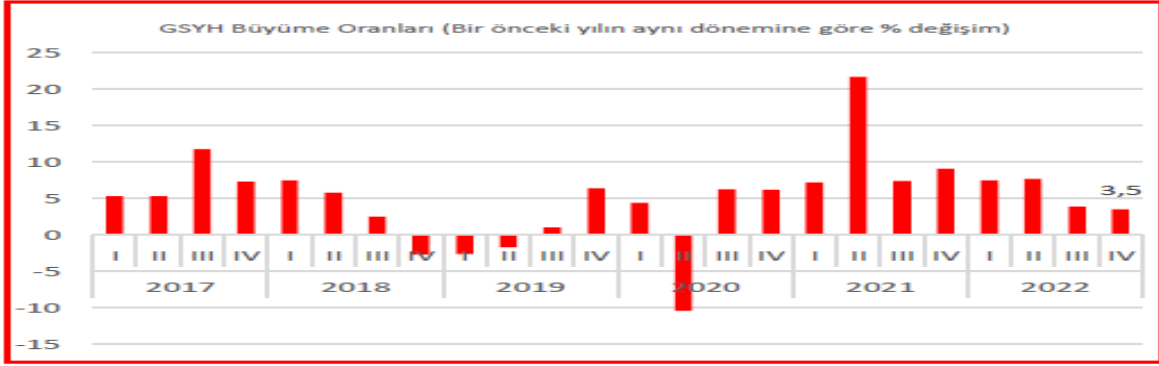
IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı'nın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir. Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabılır. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

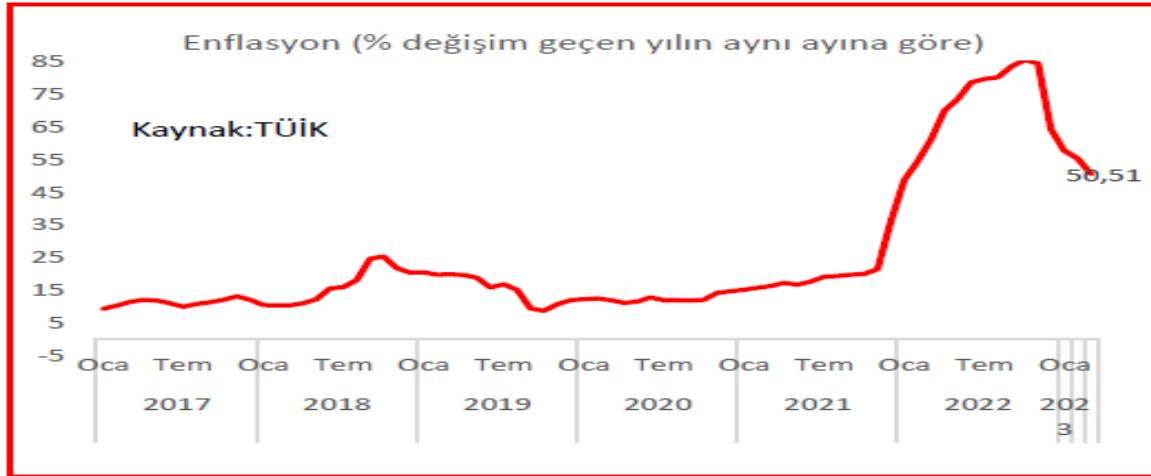


4.1.2. Türkiye Ekonomisi

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır.



Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir.



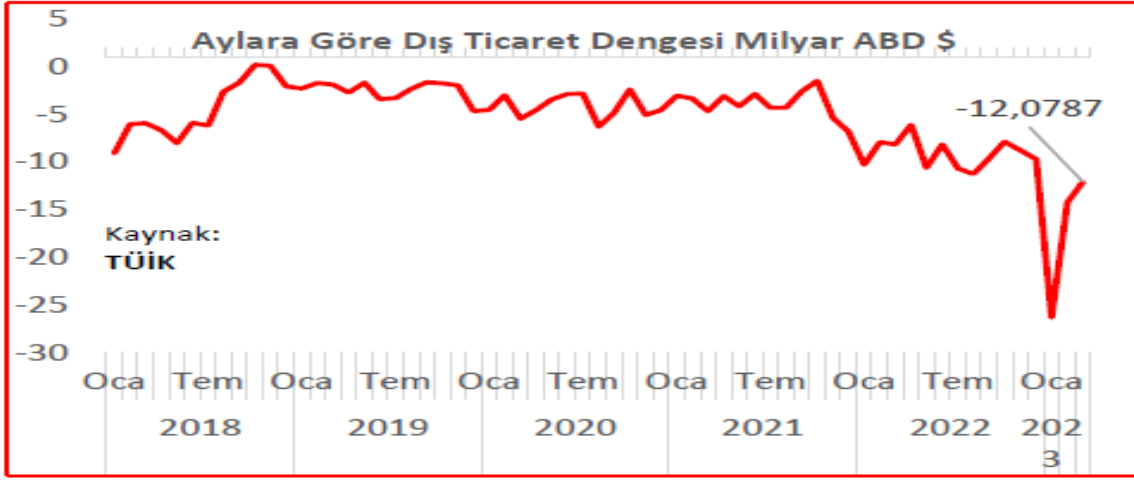
Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu

ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur.

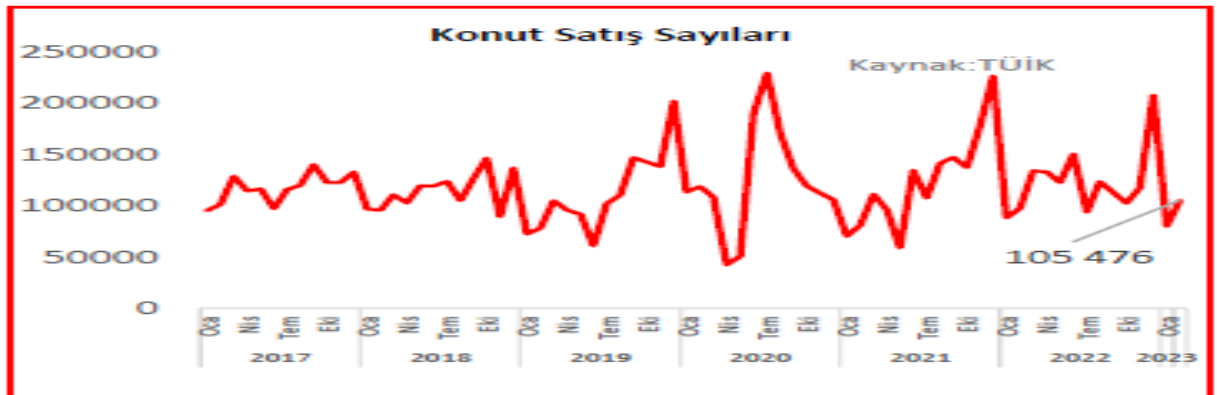
Ocak-Şubat döneminde ithalatı ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7 milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.



4.1.3. Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 166 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 23 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 6 bin 120 konut satışı ve %5,8 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 54 konut ile Hakkari ve 69 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,5 azalış göstererek 25 bin 262 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,0 olarak gerçekleşti. Mart ayındaki ipotekli satışların 8 bin 811'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.



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, COĞRAFI YAPI: Türkiye’de Marmara Bölgesinde yer alan Şehir ve T.C. Devletin 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 yarımada, 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 yarımada 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

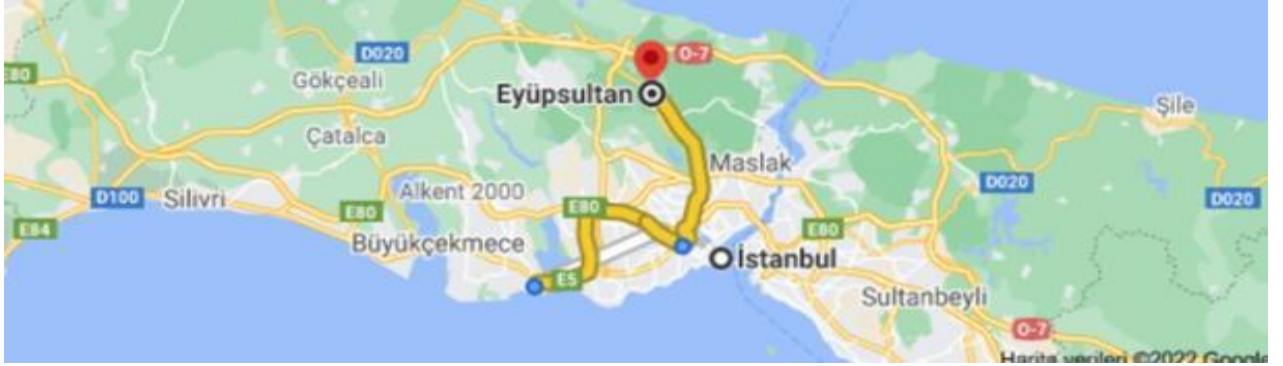
kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. *** Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, 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, Beşiktaş, Beyoğlu, 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



Eyüp Sultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesi. 1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüp Sultan ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir. 21 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüp Sultan 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 Eski Habipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüp Sultan, bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır. Eyüp Sultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kağıthane 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

1062 ada 1 ve 2 parsel güneyinde Kağıthane Deresi, diğer cephelerinde 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.

*****Değerleme konusu 1062 ada 1 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. Taşınmaz geometrik olarak belirli bir şekli olmayıp amorf yapıdadır. Topografik olarak düz bir arazidir, Jeolojik olarak ta 2.Derece deprem Kuşağındadır. Taşınmaz 25.248 m2 yüz ölçümlüdür.

***** Değerleme konusu 1062 ada 2 parsel nolu Arsa nitelikli taşınmaz,** Göktürk Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile mahallinde yapılan incelemede, taşınmaz üzerinde çalışmalar bina kabası seviyesinde, %18 inşaat oranında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz geometrik olarak belirli bir şekli olmayıp amorf yapıdadır. Topografik olarak düz bir arazidir, Jeolojik olarak ta 2.Derece deprem Kuşağındadır. Taşınmaz 25.753,26 m2 yüz ölçümlüdür.

4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabildir.
- 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 kılacak, 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.
- 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.
- Bir kadastral ölçüm ile bu bilginin doğru olmadığı ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.

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 içeriği bilinmeyen Kesinleşmemiş mahkeme kararı olması
- Taşınmazların şehir merkezine kısmen uzak olması,
- 1062 ada 1 parsel üzerinde yapılaşmanın temel seviyesinde olması
- 1062 ada 2 parsel üzerindeki yapılaşmanın natamam durumda ve düşük inşaat seviyesinde olması

4.6- Genel Değerleme Yöntemleri

4.6.1- Pazar Yaklaşımı ve Varsayımları

Bu değerlendirme yaklaşımı karşılaştırmalı satış yöntemini esas alarak, bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir emsallerin analizine dayanır. Bu analiz yönteminde;

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı kabul edilir.
- Piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak pazarda işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

4.6.2- Gelir Yaklaşımı ve Varsayımları

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

4.6.3- Maliyet Yaklaşımları ve Varsayımları

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Maliyet yaklaşımının belli başlı 3 yöntemi bulunmaktadır:

1. İkame maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
2. Yeniden üretim maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
3. Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

4.6.4- Proje Geliştirme ve En Verimli – En İyi Kullanım Analizi Yöntemi

Arsa üzerinde mevcut veya farklı imar durumlarına göre bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanır. Planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Modelleme fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin verilebilir, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani “En verimli – En iyi kullanımı” olmalıdır.

Projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılmasının ardından, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusu olur. Projenin yapılması durumunda ortaya çıkacak maliyetler ve yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider ön görüşü yapılır.

Projenin hayata geçirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Sonuç kısmında; projenin performans ön görüşü yapılarak elde edilen gelirlerin indirgenmesi ve net bugünkü değer hesabının yapılması ile değere ulaşılır.

4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmaları, Değerleme çalışmaları, UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri'nin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup,, imar parseli olması nedeni ile çalışmalarda, Rapor' un 4.6 Bölümünde açıklanan **Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Bilgi Amaçlı olarak Proje Geliştirme Yöntemi verileri** 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.

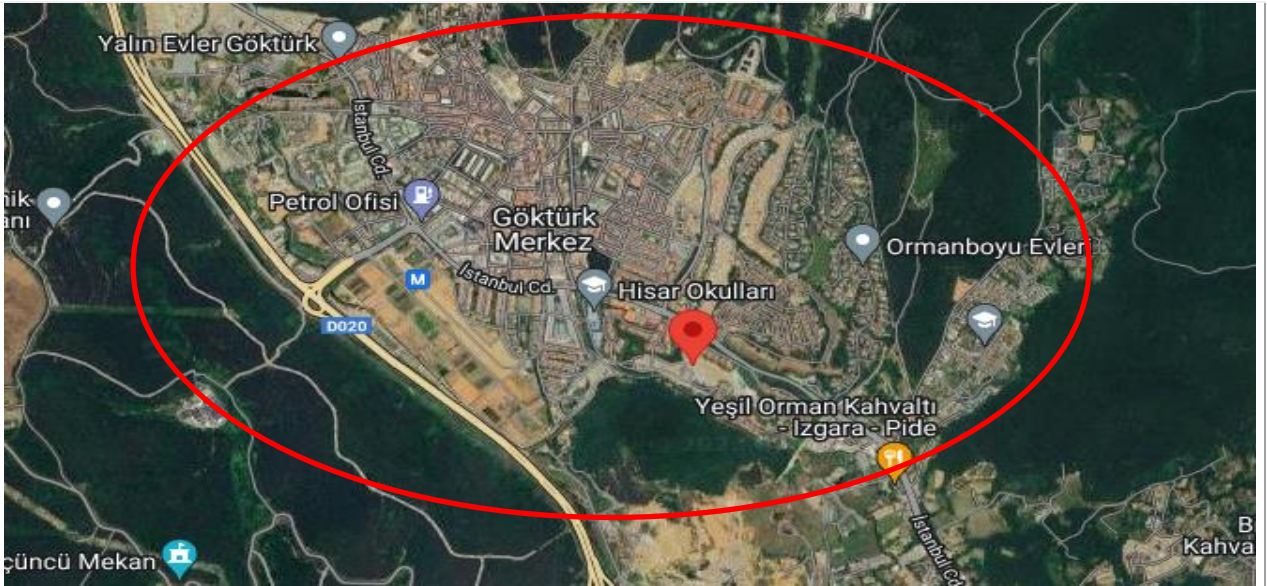
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

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.

1062 ADA 1 – 2 PARSEL DEĞERLEMEDE KULLANILAN EMSAL VERİLER

EMSAL KROKİ



EMSAL:1- (Satılık Arsa) TURYAP: 0532 448 12 21

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Emsal: 0,70, Hmax:3,50 ticari + konut imarlı olduğu beyan edilen, 5.850 m2 alanlı Arsa nitelikli taşınmaz, 175.000.000 TL bedelle satılıktır. 29.915 TL/m2 x 0,90 paz. payı x 1.20 imar şerefiye x 0,90 alan uyg.x 1,50 konum şer. = **43.614 TL/m2**

EMSAL:2- (Satılık Arsa) GARDEN GAYRİMENKUL: 0530 066 17 19

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Emsal: 0,25, Hamx:6,50 villa imarlı olduğu beyan edilen, 2.600 m2 alanlı Arsa nitelikli taşınmaz, 126.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. 48.462 TL/m2 x 0,85 paz. payı x 1.50 imar şerefiye x 0,80 alan uyg. = **49.431 TL/m2**



EMSAL:3- (Satılık Arsa) SAHİBİNDEN: 0535 702 92 12

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Emsal: 1.10, Hamx:15.50 konut imarlı olduğu beyan edilen, 151 m2 alanlı Arsa nitelikli taşınmaz, 12.800.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. $84.768 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ paz. payı} \times 0,80 \text{ imar şerefiye} \times 0,65 \text{ alan uyg.} \times 1,25 \text{ konum şer.} = \mathbf{49.589 \text{ TL/m}^2}$

EMSAL:4- (Satılık Arsa) REBİ GAYRİMENKUL: 0551 160 18 77

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Emsal: 0,25, Hamx:6,50 konut imarlı olduğu beyan edilen, 6.700 m2 alanlı Arsa nitelikli taşınmaz, 382.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. $57.015 \text{ TL/m}^2 \times 0,85 \text{ paz. payı} \times 1,45 \text{ imar şerefiye} \times 0,85 \text{ alan uyg.} \times 0,80 \text{ konum şer.} = \mathbf{47.784 \text{ TL/m}^2}$

EMSAL:5- (SATILIK 1+1 MESKEN) FORS EMLAK 0 (532) 562 09 17

Değerleme konusu taşınmazın yakınında Koray Bianco sitesinde 4 katlı binanın 2. katında, 1+1, 70 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 53 m2 alanlı olduğu düşünülen meskenin 5.650.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. $106.603 \text{ TL/m}^2 \times 0,92 \text{ pazarlık payı} = \mathbf{98.074 \text{ TL/m}^2}$.

EMSAL:6 - (SATILIK 1+1 MESKEN) SNOWBOARD GAYRİMENKUL: 0 534 431 66 60

Değerleme konusu taşınmazın yakınında bulunan Kemer Art 5 sitesinde 5 katlı binanın 5. katında, 1+1, 90 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 52 m2 alanlı olduğu düşünülen meskenin 5.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. $105.769 \text{ TL/m}^2 \times 0,92 \text{ pazarlık payı} = \mathbf{97.307 \text{ TL/m}^2}$.

EMSAL:7 - (SATILIK 1+1 MESKEN) EVAN GAYRİMENKUL 0 (533) 934 48 51

Değerleme konusu taşınmazın yakınında site içerisinde 5 katlı binanın 4. katında, 1+1, 55 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 48 m2 alanlı olduğu düşünülen meskenin 5.150.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. $107.291 \text{ TL/m}^2 \times 0,95 \text{ paz. payı} = \mathbf{101.927 \text{ TL/m}^2}$

EMSAL:8- (SATILIK 2+1 MESKEN) ALYON GAYRİMENKUL: 0 (212) 294 89 80

Değerleme konusu taşınmazın yakınında yeni yapıda 5 katlı binanın 4. katında, 2+1, 100 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 80 m2 alanlı olduğu düşünülen meskenin 8.700.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. $108.750 \text{ TL/m}^2 \times 0,92 \text{ pazarlık payı} \times 0,95 \text{ konum şerefiyesi} = \mathbf{95.047 \text{ TL/m}^2}$.

EMSAL:9- (SATILIK 2+1 MESKEN) GÖKTÜRK FLİYİST GAYRİMENKUL: 0 (536) 747 02 07

Değerleme konusu taşınmazın yakınında site içerisinde 4 yaşındaki yapıda 5 katlı binanın bahçe katında, 2+1, 120 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 95 m2 kapalı alanlı ve 25 m2 bahçe kullanımı olduğu tahmin edilen meskenin 11.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

$(11.500.000 \text{ TL} \times 0,92 \text{ pazarlık payı}) - 750.000 \text{ TL (Bahçe şerefiyesi)} = 9.830.000 \text{ TL} / 95 \text{ m}^2 = 103.473 \text{ TL/m}^2$
 $\times 0,90 \text{ konum ve kullanım şerefiyesi} = \mathbf{93.126 \text{ TL/m}^2}$.

NOT: Emsal taşınmazın bahçe kullanım şerefiyesi bulunmaktadır.

EMSAL: 10-(SATILIK 3+1 MESKEN) ZEYN GAYRİMENKUL: 0 (532) 450 95 67

Değerleme konusu taşınmazın yakınında bulunan site içerisinde 4 katlı binanın 2. katında, 3+1, 167 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 145 m2 alanlı olduğu düşünülen meskenin 14.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. $96.551 \text{ TL/m}^2 \times 0,92 \text{ paz. payı} \times 1,05 \text{ konum ve kullanım şerefiyesi} = \mathbf{93.268 \text{ TL/m}^2}$.

EMSAL: 11-(SATILIK 3+1 MESKEN) İNFO GAYRİMENKUL: 0 (542) 126 63 35

Değerleme konusu taşınmazın yakınında bulunan site içerisinde 4 katlı binanın 1. katında, 3+1, 180 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 165 m2 alanlı olduğu düşünülen meskenin 20.400.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. $123.636 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ paz. payı} \times 0,85 \text{ konum ve kullanım şerefiyesi} = \mathbf{94.581 \text{ TL/m}^2}$.

EMSAL: 12-(SATILIK 4+1 MESKEN) CİTYSİDE GAYRİMENKUL: 0 (532) 498 51 65

Değerleme konusu taşınmaz ile komşu parsellerde bulunan Edan Park sitesinde, 20 yaşında olan 4 katlı binanın bahçe katında, 4+1 330 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 280 m2 kapalı alanlı ve 50 m2 bahçe kullanımı olduğu tahmin edilen meskenin 35.200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(35.200.000 TL *0,85 pazarlık)– 1.500.000 TL (Bahçe şerefiyesi) = 28.420 TL/280 m2 = 101.500 TL/m2 * 0.90 site şer.=**91.350 TL/m2**.

NOT: Emsal taşınmazın bahçe kullanım şerefiyesi bulunmaktadır.

EMSAL: 13-(SATILIK 4+1 MESKEN) ERDAL ÖZBAY GAYRİMENKUL: 0 (532) 447 20 20

Değerleme konusu taşınmaz ile komşu parsellerde bulunan Arketip sitesinde, 15 yaşında olan 5 katlı binanın 2. katında, 4+1, 220 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen 195 m2 alanlı olduğu düşünülen meskenin 23.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 117.948 TL/m2* 0.90 paz.payı * 0.90 site şeref.=**95.538 TL/m2**.

4.8.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

Taşınmazların arsa değerinin takdirinde bir Pazar Yaklaşımı olan Karşılaştırmalı Satış Yöntemi kullanılmıştır. Karşılaştırmalı satış yöntemine göre yapılan kabuller;

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

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen veriler irdelendiğinde;

****1062 ADA 1-2 PARSEL** (Konut alanı 5 kat imarlı ve Emsal 0.87 yapılaşma koşullarına sahip) (net imar parseli olup yapılaşma ile ilgili herhangi bir sorunu bulunmayan) arsaların m2 birim değerinin **43.000 TL/m2- 49.000 TL/m2** aralığında olduğu,

****Alınan emsal görüşler ve benzer koşullara sahip farklı mimariye ve kullanım tipine sahip meskenlerin genel olarak birim değerlerinin birbirine yakın olduğu, değerleri en fazla alan ve alana bağlı kullanım niteliği etkilediği kanaatine varılmıştır. İlgili parsel bünyesinde inşa edilmesi muhtemel yapılarda yer alacak**

- 1+1 meskenlerin m2 birim değeri alan bağlı olarak 97.000 TL/m2- 100.000 TL/m2 aralığında

- 2+1 meskenlerin m2 birim değeri alan bağlı olarak 95.000 TL/m2- 97.000 TL/m2 aralığında

- 3+1 meskenlerin m2 birim değeri alan bağlı olarak 92.000 TL/m2- 95.000 TL/m2 aralığında

- 4+1 meskenlerin m2 birim değeri alan bağlı olarak 88.000 TL/m2- 92.000 TL/m2 aralığında

- 5+1 meskenlerin m2 birim değeri alan bağlı olarak 85.000 TL/m2- 88.000 TL/m2 aralığında

olabileceği takdir edilmiştir.

Ayrıca meskenlerin kullanım nitelikleri ve kat bilgileri dikkate alındığında bir üst kullanım niteliğine girebilecek alansal büyüklüğe sahip ve giriş/ bahçe kat meskenlerin ise belirtilen değerlerden yaklaşık %5-%8 oranında düşük birim değere sahip olabileceği kanaatine varılmıştır.

**** Proje kapsamında yer alan meskenlerin bulundukları katlar, kullanım alanları, kullanım nitelikleri dikkate alınarak tamamlanması durumundaki değerleri bilgi amaçlı olarak değerlemede tablosunda detaylandırılmıştır.**

Taşınmazlardan 1062 ada 1 parsel Arsa değeri Takdirinde Proje Geliştirme ve Piyasa Karşılaştırma Yöntemi uygulanmış olup parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmaması nedeni ile Yasal ve Mevcut Durum Değeri Arsa Değeri üzerinden takdir edilmiştir.

Taşınmazlar üzerindeki yapıların tamamlanması ve natamam durumundaki Bilgi Amaçlı Değeri ise Piyasa Karşılaştırma Yöntemine göre takdir ve tahmin edilmiştir.



Taşınmazlardan 1062 ada 2 parselin arsa değeri takdirinde Proje geliştirme ve Piyasa Karşılaştırma Yöntemi uygulanmış olup Yasal ve Mevcut Durum Değer Takdirinde Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazlar üzerindeki yapıların tamamlanması ve natamam durumundaki Bilgi Amaçlı Değeri ise Piyasa Karşılaştırma Yöntemine göre takdir ve tahmin edilmiştir.

**TAŞINMAZA AİT PROJELERİN PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE
TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ
1062 ADA 1 PARSEL**

Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Kullanım Şekli	Açık, Balkon, Teras, Kat Bahçesi ve Çıkma, Net Alanı (m2)	Satışa Esas Brüt Alan <m2>	Satışa Esas Net Alan (m2)	Tahsis Bahçe m2 Alanı	M2 BİRİM DEĞER	BAHÇE ALANI M2 BİRİM ŞEREFİYE	TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ	TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI YAKLAŞIK DEĞERİ
ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	24,93	226,47	156,50	191,43	85.000,00 TL	26.000,00 TL	24.227.130,00 TL	24.225.000,00 TL
ZEMİN KAT	5+1	DAİRE	24,93	248,79	173,90	205,53	82.000,00 TL	26.000,00 TL	25.744.560,00 TL	25.745.000,00 TL
1.KAT	5+1	DAİRE	24,63	248,20	173,90	0,00	85.000,00 TL	26.000,00 TL	21.097.000,00 TL	21.095.000,00 TL
1.KAT	5+1	DAİRE	24,63	248,20	173,90	0,00	85.000,00 TL	26.000,00 TL	21.097.000,00 TL	21.095.000,00 TL
2.KAT	5+1	DAİRE	24,63	248,20	173,90	0,00	85.000,00 TL	26.000,00 TL	21.097.000,00 TL	21.095.000,00 TL
2.KAT	5+1	DAİRE	24,63	248,20	173,90	0,00	85.000,00 TL	26.000,00 TL	21.097.000,00 TL	21.095.000,00 TL
3.KAT	5+1	DAİRE	24,63	248,20	173,90	0,00	85.000,00 TL	26.000,00 TL	21.097.000,00 TL	21.095.000,00 TL
3.KAT	5+1	DAİRE	24,63	248,20	173,90	0,00	85.000,00 TL	26.000,00 TL	21.097.000,00 TL	21.095.000,00 TL
4.KAT	5+1 DUBLEK	DAİRE	59,26	400,70	263,45	0,00	82.500,00 TL	26.000,00 TL	33.057.750,00 TL	33.060.000,00 TL
4.KAT	5+1 DUBLEK	DAİRE	59,26	400,70	263,45	0,00	82.500,00 TL	26.000,00 TL	33.057.750,00 TL	33.060.000,00 TL
ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	24,93	226,47	156,50	174,92	85.000,00 TL	26.000,00 TL	23.797.870,00 TL	23.800.000,00 TL
ZEMİN KAT	5+1	DAİRE	24,93	248,79	173,90	185,86	82.000,00 TL	26.000,00 TL	25.233.140,00 TL	25.235.000,00 TL
1.KAT	5+1	DAİRE	24,63	248,20	173,90	0,00	85.000,00 TL	26.000,00 TL	21.097.000,00 TL	21.095.000,00 TL
1.KAT	5+1	DAİRE	24,63	248,20	173,90	0,00	85.000,00 TL	26.000,00 TL	21.097.000,00 TL	21.095.000,00 TL
2.KAT	5+1	DAİRE	24,63	248,20	173,90	0,00	85.000,00 TL	26.000,00 TL	21.097.000,00 TL	21.095.000,00 TL
2.KAT	5+1	DAİRE	24,63	248,20	173,90	0,00	85.000,00 TL	26.000,00 TL	21.097.000,00 TL	21.095.000,00 TL
3.KAT	5+1	DAİRE	24,63	248,20	173,90	0,00	85.000,00 TL	26.000,00 TL	21.097.000,00 TL	21.095.000,00 TL
3.KAT	5+1	DAİRE	24,63	248,20	173,90	0,00	85.000,00 TL	26.000,00 TL	21.097.000,00 TL	21.095.000,00 TL
4.KAT	5+1 DUBLEK	DAİRE	59,26	400,70	263,45	0,00	82.500,00 TL	26.000,00 TL	33.057.750,00 TL	33.060.000,00 TL
4.KAT	5+1 DUBLEK	DAİRE	59,26	400,70	263,45	0,00	82.500,00 TL	26.000,00 TL	33.057.750,00 TL	33.060.000,00 TL
ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	25,71	249,88	175,96	169,30	85.000,00 TL	26.000,00 TL	25.641.600,00 TL	25.640.000,00 TL
ZEMİN KAT	3+1	DAİRE	21,47	210,60	148,55	158,04	88.000,00 TL	26.000,00 TL	22.641.840,00 TL	22.640.000,00 TL
1.KAT	4+1	DAİRE	25,71	249,48	175,96	0,00	87.000,00 TL	26.000,00 TL	21.704.760,00 TL	21.705.000,00 TL
1.KAT	4+1	DAİRE	25,71	249,48	175,96	0,00	87.000,00 TL	26.000,00 TL	21.704.760,00 TL	21.705.000,00 TL
2.KAT	4+1	DAİRE	25,71	249,48	175,96	0,00	87.000,00 TL	26.000,00 TL	21.704.760,00 TL	21.705.000,00 TL
2.KAT	4+1	DAİRE	25,71	249,48	175,96	0,00	87.000,00 TL	26.000,00 TL	21.704.760,00 TL	21.705.000,00 TL
3.KAT	4+1	DAİRE	25,71	249,48	175,96	0,00	87.000,00 TL	26.000,00 TL	21.704.760,00 TL	21.705.000,00 TL
3.KAT	4+1	DAİRE	25,71	249,48	175,96	0,00	87.000,00 TL	26.000,00 TL	21.704.760,00 TL	21.705.000,00 TL
4.KAT	5+1 DUBLEK	DAİRE	74,49	377,70	230,51	0,00	82.500,00 TL	26.000,00 TL	31.160.250,00 TL	31.160.000,00 TL
4.KAT	5+1 DUBLEK	DAİRE	74,49	377,70	230,51	0,00	82.500,00 TL	26.000,00 TL	31.160.250,00 TL	31.160.000,00 TL
ZEMİN KAT	1+1	DAİRE	5,00	69,68	47,03	38,90	95.000,00 TL	26.000,00 TL	7.631.000,00 TL	7.630.000,00 TL
ZEMİN KAT	3+1	DAİRE	17,63	177,99	124,62	130,69	90.000,00 TL	26.000,00 TL	19.417.040,00 TL	19.415.000,00 TL
ZEMİN KAT	1+1	DAİRE	4,42	69,38	48,31	34,68	95.000,00 TL	26.000,00 TL	7.492.780,00 TL	7.495.000,00 TL
ZEMİN KAT	3+1	DAİRE	11,13	148,66	103,19	99,75	91.000,00 TL	26.000,00 TL	16.121.560,00 TL	16.120.000,00 TL
ZEMİN KAT	2+1	DAİRE	7,35	124,24	87,53	102,89	93.000,00 TL	26.000,00 TL	14.229.460,00 TL	14.230.000,00 TL
1.KAT	1+1	DAİRE	5,00	69,68	47,03	0,00	97.000,00 TL	26.000,00 TL	6.758.960,00 TL	6.760.000,00 TL
1.KAT	3+1	DAİRE	17,63	177,99	124,62	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	16.375.080,00 TL	16.375.000,00 TL
1.KAT	1+1	DAİRE	4,42	69,38	48,31	0,00	97.000,00 TL	26.000,00 TL	6.729.860,00 TL	6.730.000,00 TL
1.KAT	3+1	DAİRE	11,13	148,66	103,19	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.825.380,00 TL	13.825.000,00 TL
1.KAT	3+1	DAİRE	11,14	148,47	102,84	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.807.710,00 TL	13.810.000,00 TL
2.KAT	1+1	DAİRE	5,00	69,68	47,03	0,00	97.000,00 TL	26.000,00 TL	6.758.960,00 TL	6.760.000,00 TL
2.KAT	3+1	DAİRE	17,63	177,99	124,62	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	16.375.080,00 TL	16.375.000,00 TL
2.KAT	1+1	DAİRE	4,42	69,38	48,31	0,00	97.000,00 TL	26.000,00 TL	6.729.860,00 TL	6.730.000,00 TL
2.KAT	3+1	DAİRE	11,13	148,66	103,19	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.825.380,00 TL	13.825.000,00 TL
2.KAT	3+1	DAİRE	11,14	148,47	102,84	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.807.710,00 TL	13.810.000,00 TL
3.KAT	1+1	DAİRE	5,00	69,68	47,03	0,00	97.000,00 TL	26.000,00 TL	6.758.960,00 TL	6.760.000,00 TL
3.KAT	3+1	DAİRE	17,63	177,99	124,62	0,00	91.000,00 TL	26.000,00 TL	16.197.090,00 TL	16.195.000,00 TL
3.KAT	1+1	DAİRE	4,42	69,38	48,31	0,00	97.000,00 TL	26.000,00 TL	6.729.860,00 TL	6.730.000,00 TL
3.KAT	3+1	DAİRE	11,13	148,66	103,19	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	13.676.720,00 TL	13.675.000,00 TL
3.KAT	3+1	DAİRE	11,14	148,47	102,84	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	13.659.240,00 TL	13.660.000,00 TL
4.KAT	5+1	DAİRE	67,33	334,57	205,27	0,00	83.000,00 TL	26.000,00 TL	27.769.310,00 TL	27.770.000,00 TL
4.KAT	5+1	DAİRE	52,21	316,71	204,89	0,00	83.000,00 TL	26.000,00 TL	26.286.930,00 TL	26.285.000,00 TL
ZEMİN KAT	1+1	DAİRE	5,00	69,68	47,03	38,90	95.000,00 TL	26.000,00 TL	7.631.000,00 TL	7.630.000,00 TL
ZEMİN KAT	3+1	DAİRE	17,63	177,99	124,62	130,69	90.000,00 TL	26.000,00 TL	19.417.040,00 TL	19.415.000,00 TL
ZEMİN KAT	1+1	DAİRE	4,42	69,38	48,31	34,68	95.000,00 TL	26.000,00 TL	7.492.780,00 TL	7.495.000,00 TL
ZEMİN KAT	3+1	DAİRE	11,13	148,66	103,19	109,82	91.000,00 TL	26.000,00 TL	16.383.380,00 TL	16.385.000,00 TL
ZEMİN KAT	2+1	DAİRE	7,35	124,24	87,53	92,44	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.957.760,00 TL	13.960.000,00 TL
1.KAT	1+1	DAİRE	5,00	69,68	47,03	0,00	97.000,00 TL	26.000,00 TL	6.758.960,00 TL	6.760.000,00 TL
1.KAT	3+1	DAİRE	17,63	177,99	124,62	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	16.375.080,00 TL	16.375.000,00 TL
1.KAT	1+1	DAİRE	4,42	69,38	48,31	0,00	97.000,00 TL	26.000,00 TL	6.729.860,00 TL	6.730.000,00 TL
1.KAT	3+1	DAİRE	11,13	148,66	103,19	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.825.380,00 TL	13.825.000,00 TL
2.KAT	1+1	DAİRE	5,00	69,68	47,03	0,00	97.000,00 TL	26.000,00 TL	6.758.960,00 TL	6.760.000,00 TL
2.KAT	3+1	DAİRE	17,63	177,99	124,62	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	16.375.080,00 TL	16.375.000,00 TL
2.KAT	1+1	DAİRE	4,42	69,38	48,31	0,00	97.000,00 TL	26.000,00 TL	6.729.860,00 TL	6.730.000,00 TL
2.KAT	3+1	DAİRE	11,13	148,66	103,19	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.825.380,00 TL	13.825.000,00 TL



2.KAT	3+1	DAİRE	11,14	148,47	102,84	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.807.710,00 TL	13.810.000,00 TL
3.KAT	1+1	DAİRE	5,00	69,68	47,03	0,00	97.000,00 TL	26.000,00 TL	6.758.960,00 TL	6.760.000,00 TL
3.KAT	3+1	DAİRE	17,63	177,99	124,62	0,00	91.000,00 TL	26.000,00 TL	16.197.090,00 TL	16.195.000,00 TL
3.KAT	1+1	DAİRE	4,42	69,38	48,31	0,00	97.000,00 TL	26.000,00 TL	6.729.860,00 TL	6.730.000,00 TL
3.KAT	3+1	DAİRE	11,13	148,66	103,19	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	13.676.720,00 TL	13.675.000,00 TL
3.KAT	3+1	DAİRE	11,14	148,47	102,84	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	13.659.240,00 TL	13.660.000,00 TL
4.KAT	5+1	DAİRE	67,33	334,57	205,27	0,00	83.000,00 TL	26.000,00 TL	27.769.310,00 TL	27.770.000,00 TL
4.KAT	5+1	DAİRE	52,21	316,71	204,89	0,00	84.000,00 TL	26.000,00 TL	26.603.640,00 TL	26.605.000,00 TL
ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,71	139,31	121,48	91.000,00 TL	26.000,00 TL	21.332.090,00 TL	21.330.000,00 TL
ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,80	139,25	121,57	91.000,00 TL	26.000,00 TL	21.342.620,00 TL	21.345.000,00 TL
ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,55	138,86	121,52	91.000,00 TL	26.000,00 TL	21.318.570,00 TL	21.320.000,00 TL
ZEMİN KAT	3+1	DAİRE	10,58	173,26	122,74	107,34	90.000,00 TL	26.000,00 TL	18.384.240,00 TL	18.385.000,00 TL
1.KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,71	139,31	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.573.030,00 TL	18.575.000,00 TL
1.KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,80	139,25	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.581.400,00 TL	18.580.000,00 TL
1.KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,55	138,86	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.558.150,00 TL	18.560.000,00 TL
1.KAT	4+1	DAİRE	15,25	200,32	139,29	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.629.760,00 TL	18.630.000,00 TL
2.KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,71	139,31	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.573.030,00 TL	18.575.000,00 TL
2.KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,80	139,25	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.581.400,00 TL	18.580.000,00 TL
2.KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,55	138,86	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.558.150,00 TL	18.560.000,00 TL
2.KAT	4+1	DAİRE	15,25	200,32	139,29	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.629.760,00 TL	18.630.000,00 TL
2.KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,71	139,31	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.573.030,00 TL	18.575.000,00 TL
2.KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,80	139,25	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.581.400,00 TL	18.580.000,00 TL
2.KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,55	138,86	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.558.150,00 TL	18.560.000,00 TL
3.KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,80	139,25	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.581.400,00 TL	18.580.000,00 TL
3.KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,55	138,86	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.558.150,00 TL	18.560.000,00 TL
3.KAT	4+1	DAİRE	15,25	200,32	139,29	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.629.760,00 TL	18.630.000,00 TL
4.KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,71	139,31	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	18.373.320,00 TL	18.375.000,00 TL
4.KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,80	139,25	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	18.381.600,00 TL	18.380.000,00 TL
4.KAT	4+1	DAİRE	15,25	199,55	138,86	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	18.358.600,00 TL	18.360.000,00 TL
4.KAT	4+1	DAİRE	15,25	200,32	139,29	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	18.429.440,00 TL	18.430.000,00 TL
ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,83	139,23	121,60	91.000,00 TL	26.000,00 TL	21.255.130,00 TL	21.255.000,00 TL
ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,74	139,17	120,42	91.000,00 TL	26.000,00 TL	21.216.260,00 TL	21.215.000,00 TL
ZEMİN KAT	3+1	DAİRE	11,13	149,09	103,19	120,69	91.000,00 TL	26.000,00 TL	16.705.130,00 TL	16.705.000,00 TL
ZEMİN KAT	2+1	DAİRE	7,35	124,49	87,53	122,92	93.000,00 TL	26.000,00 TL	14.773.490,00 TL	14.775.000,00 TL
1.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,83	139,23	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.491.190,00 TL	18.490.000,00 TL
1.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,74	139,17	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.482.820,00 TL	18.485.000,00 TL
1.KAT	3+1	DAİRE	11,13	149,09	103,19	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.865.370,00 TL	13.865.000,00 TL
1.KAT	3+1	DAİRE	11,13	148,88	102,84	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.845.840,00 TL	13.845.000,00 TL
2.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,83	139,23	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.491.190,00 TL	18.490.000,00 TL
2.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,74	139,17	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.482.820,00 TL	18.485.000,00 TL
2.KAT	3+1	DAİRE	11,13	149,09	103,19	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.865.370,00 TL	13.865.000,00 TL
2.KAT	3+1	DAİRE	11,13	148,88	102,84	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.845.840,00 TL	13.845.000,00 TL
3.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,83	139,23	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.491.190,00 TL	18.490.000,00 TL
3.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,74	139,17	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.482.820,00 TL	18.485.000,00 TL
3.KAT	3+1	DAİRE	11,13	149,09	103,19	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	13.716.280,00 TL	13.715.000,00 TL
3.KAT	3+1	DAİRE	11,13	148,88	102,84	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	13.696.960,00 TL	13.695.000,00 TL
4.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,83	139,23	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	18.292.360,00 TL	18.290.000,00 TL
4.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,74	139,17	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	18.284.080,00 TL	18.285.000,00 TL
4.KAT	5+1	DAİRE	110,13	385,02	204,71	0,00	84.000,00 TL	26.000,00 TL	32.341.680,00 TL	32.340.000,00 TL
ZEMİN KAT	2+1	DAİRE	7,35	124,49	87,53	130,61	93.000,00 TL	26.000,00 TL	14.973.430,00 TL	14.975.000,00 TL
ZEMİN KAT	3+1	DAİRE	11,13	149,09	103,19	139,54	91.000,00 TL	26.000,00 TL	17.195.230,00 TL	17.195.000,00 TL
ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,74	139,17	121,84	91.000,00 TL	26.000,00 TL	21.253.180,00 TL	21.255.000,00 TL
ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,83	139,23	130,48	91.000,00 TL	26.000,00 TL	21.486.010,00 TL	21.485.000,00 TL
1.KAT	3+1	DAİRE	11,13	148,88	102,84	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.845.840,00 TL	13.845.000,00 TL
1.KAT	3+1	DAİRE	11,13	149,09	103,19	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.865.370,00 TL	13.865.000,00 TL
1.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,74	139,17	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.482.820,00 TL	18.485.000,00 TL
1.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,83	139,23	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.491.190,00 TL	18.490.000,00 TL
2.KAT	3+1	DAİRE	11,13	148,88	102,84	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.845.840,00 TL	13.845.000,00 TL
2.KAT	3+1	DAİRE	11,13	149,09	103,19	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	13.865.370,00 TL	13.865.000,00 TL
2.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,74	139,17	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.482.820,00 TL	18.485.000,00 TL
2.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,83	139,23	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.491.190,00 TL	18.490.000,00 TL
3.KAT	3+1	DAİRE	11,13	148,88	102,84	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	13.696.960,00 TL	13.695.000,00 TL
3.KAT	3+1	DAİRE	11,13	149,09	103,19	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	13.716.280,00 TL	13.715.000,00 TL
3.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,74	139,17	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.482.820,00 TL	18.485.000,00 TL
3.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,83	139,23	0,00	93.000,00 TL	26.000,00 TL	18.491.190,00 TL	18.490.000,00 TL
4.KAT	5+1	DAİRE	110,13	385,02	204,71	0,00	84.000,00 TL	26.000,00 TL	32.341.680,00 TL	32.340.000,00 TL
4.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,74	139,17	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	18.284.080,00 TL	18.285.000,00 TL
4.KAT	4+1	DAİRE	15,26	198,83	139,23	0,00	92.000,00 TL	26.000,00 TL	18.292.360,00 TL	18.290.000,00 TL
				25.462,58	17.418,35	3.378,53			2.360.621.870,00 TL	2.360.620.000,00 TL



1062 ADA 2 PARSEL

Blok No	Daire Tipi	Kat	Oda Sayısı	Brüt m2 Alanı	Açık Balkon, Teras, Açık Çıkma, Açık Kat Bahçesi Net m2 Alanı	Tahsis-1 Nitelik	Tahsis-1 Brüt m2 Alanı	Kullanış şekli	BİRİM DEĞER	BAHÇE ALANI ŞERHİYE	TASHINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ	TASHINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI YAKLAŞIK DEĞERİ
A	5+1 A	ZEMİN KAT	5+1	249,63	24,93	BAHÇE	214,79	DAİRE	82.500,00 TL	23.500,00 TL	25.642.040,00 TL	25.640.000,00 TL
A	4+1 D	ZEMİN KAT	4+1	220,89	19,61	BAHÇE	198,56	DAİRE	84.000,00 TL	23.500,00 TL	23.220.920,00 TL	23.220.000,00 TL
A	5+1 A	1.KAT	5+1	248,83	24,63		0	DAİRE	85.500,00 TL		21.274.965,00 TL	21.270.000,00 TL
A	5+1 A	1.KAT	5+1	248,83	24,63		0	DAİRE	85.500,00 TL		21.274.965,00 TL	21.270.000,00 TL
A	5+1 A	2.KAT	5+1	248,83	24,63		0	DAİRE	85.500,00 TL		21.274.965,00 TL	21.270.000,00 TL
A	5+1 A	2.KAT	5+1	248,83	24,63		0	DAİRE	85.500,00 TL		21.274.965,00 TL	21.270.000,00 TL
A	5+1 A	3.KAT	5+1	248,83	24,63		0	DAİRE	85.500,00 TL		21.274.965,00 TL	21.270.000,00 TL
A	5+1 A	3.KAT	5+1	248,83	24,63		0	DAİRE	85.500,00 TL		21.274.965,00 TL	21.270.000,00 TL
A	5+1 DUB-A	4.KAT	5+1 DUBLEKS	401,76	59,26		0	DAİRE	78.500,00 TL		31.538.160,00 TL	31.540.000,00 TL
A	5+1 DUB-A	4.KAT	5+1 DUBLEKS	401,76	59,26		0	DAİRE	78.500,00 TL		31.538.160,00 TL	31.540.000,00 TL
B	3+1 C	ZEMİN KAT	3+1	154,62	12,7	BAHÇE	108,66	DAİRE	90.000,00 TL	25.000,00 TL	16.632.300,00 TL	16.630.000,00 TL
B	3+1 C	ZEMİN KAT	3+1	154,62	12,7	BAHÇE	107,11	DAİRE	90.000,00 TL	25.000,00 TL	16.593.550,00 TL	16.590.000,00 TL
B	2+1 A	ZEMİN KAT	2+1	120,14	7,03	BAHÇE	123,63	DAİRE	88.000,00 TL	25.000,00 TL	13.663.070,00 TL	13.660.000,00 TL
B	2+1 B	ZEMİN KAT	2+1	97,82	7,03	BAHÇE	83,96	DAİRE	90.000,00 TL	26.500,00 TL	11.028.740,00 TL	11.030.000,00 TL
B	3+1 C	1.KAT	3+1	154,62	12,7		0	DAİRE	92.500,00 TL		14.302.350,00 TL	14.300.000,00 TL
B	3+1 C	1.KAT	3+1	154,62	12,7		0	DAİRE	92.500,00 TL		14.302.350,00 TL	14.300.000,00 TL
B	2+1 A	1.KAT	2+1	120,14	7,03		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.992.810,00 TL	10.990.000,00 TL
B	2+1 A	1.KAT	2+1	120,14	7,03		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.992.810,00 TL	10.990.000,00 TL
B	3+1 C	2.KAT	3+1	154,62	12,7		0	DAİRE	92.500,00 TL		14.302.350,00 TL	14.300.000,00 TL
B	3+1 C	2.KAT	3+1	154,62	12,7		0	DAİRE	92.500,00 TL		14.302.350,00 TL	14.300.000,00 TL
B	2+1 A	2.KAT	2+1	120,14	7,03		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.992.810,00 TL	10.990.000,00 TL
B	2+1 A	2.KAT	2+1	120,14	7,03		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.992.810,00 TL	10.990.000,00 TL
B	3+1 C	3.KAT	3+1	154,62	12,7		0	DAİRE	92.500,00 TL		14.302.350,00 TL	14.300.000,00 TL
B	3+1 C	3.KAT	3+1	154,62	12,7		0	DAİRE	92.500,00 TL		14.302.350,00 TL	14.300.000,00 TL
B	2+1 A	3.KAT	2+1	120,14	7,03		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.992.810,00 TL	10.990.000,00 TL
B	2+1 A	3.KAT	2+1	120,14	7,03		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.992.810,00 TL	10.990.000,00 TL
B	5+1 B	4.KAT	5+1	374,64	93,72		0	DAİRE	80.000,00 TL		29.971.200,00 TL	29.970.000,00 TL
B	2+1 A	4.KAT	2+1	120,14	7,03		0	DAİRE	90.000,00 TL		10.812.600,00 TL	10.810.000,00 TL
B	2+1 A	4.KAT	2+1	120,14	7,03		0	DAİRE	90.000,00 TL		10.812.600,00 TL	10.810.000,00 TL
C1	2+1 H	ZEMİN KAT	2+1	114,76	5,4	BAHÇE	72,57	DAİRE	88.000,00 TL	26.500,00 TL	12.021.985,00 TL	12.020.000,00 TL
C1	2+1 G	ZEMİN KAT	2+1	123,83	8,04	BAHÇE	85,83	DAİRE	88.000,00 TL	26.500,00 TL	13.171.535,00 TL	13.170.000,00 TL
C1	2+1 G	ZEMİN KAT	2+1	123,83	8,04	BAHÇE	91,36	DAİRE	88.000,00 TL	26.500,00 TL	13.318.080,00 TL	13.320.000,00 TL
C1	1+1 A	ZEMİN KAT	1+1	71,72	5,4	BAHÇE	62,22	DAİRE	93.000,00 TL	26.500,00 TL	8.318.790,00 TL	8.320.000,00 TL
C1	1+1 B2	ZEMİN KAT	1+1	72,28	4,98	BAHÇE	24,21	DAİRE	93.000,00 TL	26.500,00 TL	7.363.605,00 TL	7.360.000,00 TL
C1	1+1 B2	1.KAT	1+1	72,28	4,98		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.866.600,00 TL	6.870.000,00 TL
C1	1+1 A	1.KAT	1+1	71,72	5,4		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.813.400,00 TL	6.810.000,00 TL
C1	2+1 G	1.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	91.500,00 TL		11.330.445,00 TL	11.330.000,00 TL
C1	2+1 G	1.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	91.500,00 TL		11.330.445,00 TL	11.330.000,00 TL
C1	1+1 A	1.KAT	1+1	71,72	5,4		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.813.400,00 TL	6.810.000,00 TL
C1	1+1 B2	1.KAT	1+1	72,28	4,98		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.866.600,00 TL	6.870.000,00 TL
C1	1+1 B2	2.KAT	1+1	72,28	4,98		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.866.600,00 TL	6.870.000,00 TL
C1	1+1 A	2.KAT	1+1	71,72	5,4		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.813.400,00 TL	6.810.000,00 TL
C1	2+1 G	2.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	91.500,00 TL		11.330.445,00 TL	11.330.000,00 TL
C1	2+1 G	2.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	91.500,00 TL		11.330.445,00 TL	11.330.000,00 TL
C1	1+1 A	2.KAT	1+1	71,72	5,4		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.813.400,00 TL	6.810.000,00 TL
C1	1+1 B2	2.KAT	1+1	72,28	4,98		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.866.600,00 TL	6.870.000,00 TL
C1	1+1 B2	3.KAT	1+1	72,28	4,98		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.866.600,00 TL	6.870.000,00 TL
C1	1+1 A	3.KAT	1+1	71,72	5,4		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.813.400,00 TL	6.810.000,00 TL
C1	2+1 G	3.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	91.500,00 TL		11.330.445,00 TL	11.330.000,00 TL



C1	2+1 G	3.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	91.500,00 TL		11.330.445,00 TL	11.330.000,00 TL
C1	1+1 A	3.KAT	1+1	71,72	5,4		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.813.400,00 TL	6.810.000,00 TL
C1	1+1 B2	3.KAT	1+1	72,28	4,98		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.866.600,00 TL	6.870.000,00 TL
C1	3+1 D	4.KAT	3+1	175,42	29,15		0	DAİRE	88.500,00 TL		15.524.670,00 TL	15.520.000,00 TL
C1	2+1 G	4.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	91.500,00 TL		11.330.445,00 TL	11.330.000,00 TL
C1	2+1 G	4.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	91.500,00 TL		11.330.445,00 TL	11.330.000,00 TL
C1	3+1 D	4.KAT	3+1	175,42	29,15		0	DAİRE	88.500,00 TL		15.524.670,00 TL	15.520.000,00 TL
C2	2+1 H	ZEMİN KAT	2+1	114,76	5,4	BAHÇE	78,13	DAİRE	88.000,00 TL	26.500,00 TL	12.169.325,00 TL	12.170.000,00 TL
C2	2+1 G	ZEMİN KAT	2+1	123,83	8,04	BAHÇE	81,37	DAİRE	88.000,00 TL	26.500,00 TL	13.053.345,00 TL	13.050.000,00 TL
C2	2+1 G	ZEMİN KAT	2+1	123,83	8,04	BAHÇE	90,35	DAİRE	88.000,00 TL	26.500,00 TL	13.291.315,00 TL	13.290.000,00 TL
C2	1+1 A	ZEMİN KAT	1+1	71,72	5,4	BAHÇE	65,3	DAİRE	93.000,00 TL	26.500,00 TL	8.400.410,00 TL	8.400.000,00 TL
C2	1+1 B2	ZEMİN KAT	1+1	72,28	4,98	BAHÇE	24,98	DAİRE	93.000,00 TL	26.500,00 TL	7.384.010,00 TL	7.380.000,00 TL
C2	1+1 B2	1.KAT	1+1	72,28	4,98		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.866.600,00 TL	6.870.000,00 TL
C2	1+1 A	1.KAT	1+1	71,72	5,4		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.813.400,00 TL	6.810.000,00 TL
C2	2+1 G	1.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	91.500,00 TL		11.330.445,00 TL	11.330.000,00 TL
C2	2+1 G	1.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	91.500,00 TL		11.330.445,00 TL	11.330.000,00 TL
C2	1+1 A	1.KAT	1+1	71,72	5,4		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.813.400,00 TL	6.810.000,00 TL
C2	1+1 B2	1.KAT	1+1	72,28	4,98		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.866.600,00 TL	6.870.000,00 TL
C2	1+1 B2	2.KAT	1+1	72,28	4,98		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.866.600,00 TL	6.870.000,00 TL
C2	1+1 A	2.KAT	1+1	71,72	5,4		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.813.400,00 TL	6.810.000,00 TL
C2	2+1 G	2.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	91.500,00 TL		11.330.445,00 TL	11.330.000,00 TL
C2	2+1 G	2.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	91.500,00 TL		11.330.445,00 TL	11.330.000,00 TL
C2	1+1 A	2.KAT	1+1	71,72	5,4		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.813.400,00 TL	6.810.000,00 TL
C2	1+1 B2	2.KAT	1+1	72,28	4,98		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.866.600,00 TL	6.870.000,00 TL
C2	1+1 B2	3.KAT	1+1	72,28	4,98		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.866.600,00 TL	6.870.000,00 TL
C2	1+1 A	3.KAT	1+1	71,72	5,4		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.813.400,00 TL	6.810.000,00 TL
C2	2+1 G	3.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	91.500,00 TL		11.330.445,00 TL	11.330.000,00 TL
C2	2+1 G	3.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	91.500,00 TL		11.330.445,00 TL	11.330.000,00 TL
C2	1+1 A	3.KAT	1+1	71,72	5,4		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.813.400,00 TL	6.810.000,00 TL
C2	1+1 B2	3.KAT	1+1	72,28	4,98		0	DAİRE	95.000,00 TL		6.866.600,00 TL	6.870.000,00 TL
C2	3+1 D	4.KAT	3+1	175,42	29,15		0	DAİRE	88.500,00 TL		15.524.670,00 TL	15.520.000,00 TL
C2	2+1 G	4.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	90.000,00 TL		11.144.700,00 TL	11.140.000,00 TL
C2	2+1 G	4.KAT	2+1	123,83	8,04		0	DAİRE	90.000,00 TL		11.144.700,00 TL	11.140.000,00 TL
C2	3+1 D	4.KAT	3+1	175,42	29,15		0	DAİRE	88.500,00 TL		15.524.670,00 TL	15.520.000,00 TL
D1	2+1 F	ZEMİN KAT	2+1	90,66	7,12	BAHÇE	75,4	DAİRE	90.000,00 TL	26.500,00 TL	10.157.500,00 TL	10.160.000,00 TL
D1	4+1 E	ZEMİN KAT	4+1	201,24	15,14	BAHÇE	92,5	DAİRE	85.000,00 TL	26.500,00 TL	19.556.650,00 TL	19.560.000,00 TL
D1	3+1 E	ZEMİN KAT	3+1	173,69	14,25	BAHÇE	123,51	DAİRE	88.000,00 TL	25.000,00 TL	18.372.470,00 TL	18.370.000,00 TL
D1	2+1 C	1.KAT	2+1	116,26	7,12		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.637.790,00 TL	10.640.000,00 TL
D1	4+1 E	1.KAT	4+1	201,24	15,14		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.904.160,00 TL	16.900.000,00 TL
D1	3+1 E	1.KAT	3+1	173,69	14,25		0	DAİRE	90.000,00 TL		15.632.100,00 TL	15.630.000,00 TL
D1	2+1 C	2.KAT	2+1	116,26	7,12		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.637.790,00 TL	10.640.000,00 TL
D1	4+1 E	2.KAT	4+1	201,24	15,14		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.904.160,00 TL	16.900.000,00 TL
D1	3+1 E	2.KAT	3+1	173,69	14,25		0	DAİRE	90.000,00 TL		15.632.100,00 TL	15.630.000,00 TL
D1	2+1 C	3.KAT	2+1	116,26	7,12		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.637.790,00 TL	10.640.000,00 TL
D1	4+1 E	3.KAT	4+1	201,24	15,14		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.904.160,00 TL	16.900.000,00 TL
D1	3+1 E	3.KAT	3+1	173,69	14,25		0	DAİRE	90.000,00 TL		15.632.100,00 TL	15.630.000,00 TL
D1	5+1 E	4.KAT	5+1	288,17	42,55		0	DAİRE	80.000,00 TL		23.053.600,00 TL	23.050.000,00 TL
D1	4+1 B	4.KAT	4+1	220,87	23,58		0	DAİRE	82.500,00 TL		18.221.775,00 TL	18.220.000,00 TL
D2	3+1 E	ZEMİN KAT	3+1	173,69	14,25	BAHÇE	204,04	DAİRE	88.000,00 TL	23.500,00 TL	20.079.660,00 TL	20.080.000,00 TL
D2	4+1 E	ZEMİN KAT	4+1	201,24	15,14	BAHÇE	102,9	DAİRE	85.000,00 TL	25.000,00 TL	19.677.900,00 TL	19.680.000,00 TL
D2	2+1 F	ZEMİN KAT	2+1	90,66	7,12	BAHÇE	93,61	DAİRE	90.000,00 TL	26.500,00 TL	10.640.065,00 TL	10.640.000,00 TL
D2	3+1 E	1.KAT	3+1	173,69	14,25		0	DAİRE	90.000,00 TL		15.632.100,00 TL	15.630.000,00 TL
D2	4+1 E	1.KAT	4+1	201,24	15,14		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.904.160,00 TL	16.900.000,00 TL
D2	2+1 C	1.KAT	2+1	116,26	7,12		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.637.790,00 TL	10.640.000,00 TL
D2	3+1 E	2.KAT	3+1	173,69	14,25		0	DAİRE	90.000,00 TL		15.632.100,00 TL	15.630.000,00 TL
D2	4+1 E	2.KAT	4+1	201,24	15,14		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.904.160,00 TL	16.900.000,00 TL



D2	2+1 C	2.KAT	2+1	116,26	7,12		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.637.790,00 TL	10.640.000,00 TL
D2	3+1 E	3.KAT	3+1	173,69	14,25		0	DAİRE	90.000,00 TL		15.632.100,00 TL	15.630.000,00 TL
D2	4+1 E	3.KAT	4+1	201,24	15,14		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.904.160,00 TL	16.900.000,00 TL
D2	2+1 C	3.KAT	2+1	116,26	7,12		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.637.790,00 TL	10.640.000,00 TL
D2	4+1 B	4.KAT	4+1	220,87	23,58		0	DAİRE	82.500,00 TL		18.221.775,00 TL	18.220.000,00 TL
D2	5+1 E	4.KAT	5+1	288,17	42,55		0	DAİRE	80.000,00 TL		23.053.600,00 TL	23.050.000,00 TL
E1	4+1 C	ZEMİN KAT	4+1	199,58	14,09	BAHÇE	180,39	DAİRE	84.000,00 TL	23.500,00 TL	21.003.885,00 TL	21.000.000,00 TL
E1	2+1 C	ZEMİN KAT	2+1	115,19	7,12	BAHÇE	134,33	DAİRE	88.000,00 TL	25.000,00 TL	13.494.970,00 TL	13.490.000,00 TL
E1	3+1 F	ZEMİN KAT	3+1	173,56	11,1	BAHÇE	96,21	DAİRE	88.000,00 TL	26.500,00 TL	17.822.845,00 TL	17.820.000,00 TL
E1	4+1 C	1.KAT	4+1	199,58	14,09		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.764.720,00 TL	16.760.000,00 TL
E1	2+1 C	1.KAT	2+1	115,19	7,12		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.539.885,00 TL	10.540.000,00 TL
E1	4+1 E	1.KAT	4+1	199,5	15,14		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.758.000,00 TL	16.760.000,00 TL
E1	4+1 C	2.KAT	4+1	199,58	14,09		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.764.720,00 TL	16.760.000,00 TL
E1	2+1 C	2.KAT	2+1	115,19	7,12		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.539.885,00 TL	10.540.000,00 TL
E1	4+1 E	2.KAT	4+1	199,5	15,14		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.758.000,00 TL	16.760.000,00 TL
E1	4+1 C	3.KAT	4+1	199,58	14,09		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.764.720,00 TL	16.760.000,00 TL
E1	2+1 C	3.KAT	2+1	115,19	7,12		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.539.885,00 TL	10.540.000,00 TL
E1	4+1 E	3.KAT	4+1	199,5	15,14		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.758.000,00 TL	16.760.000,00 TL
E1	5+1 C	4.KAT	5+1	273,37	42,8		0	DAİRE	80.000,00 TL		21.869.600,00 TL	21.870.000,00 TL
E1	5+1 E	4.KAT	5+1	285,53	42,55		0	DAİRE	80.000,00 TL		22.842.400,00 TL	22.840.000,00 TL
E2	3+1 F	ZEMİN KAT	3+1	173,56	11,1	BAHÇE	96,46	DAİRE	88.000,00 TL	26.500,00 TL	17.829.470,00 TL	17.830.000,00 TL
E2	2+1 C	ZEMİN KAT	2+1	115,19	7,12	BAHÇE	134,33	DAİRE	88.000,00 TL	25.000,00 TL	13.494.970,00 TL	13.490.000,00 TL
E2	4+1 C	ZEMİN KAT	4+1	199,58	14,09	BAHÇE	180,99	DAİRE	84.000,00 TL	23.500,00 TL	21.017.985,00 TL	21.020.000,00 TL
E2	4+1 E	1.KAT	4+1	199,5	15,14		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.758.000,00 TL	16.760.000,00 TL
E2	2+1 C	1.KAT	2+1	115,19	7,12		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.539.885,00 TL	10.540.000,00 TL
E2	4+1 C	1.KAT	4+1	199,58	14,09		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.764.720,00 TL	16.760.000,00 TL
E2	4+1 E	2.KAT	4+1	199,5	15,14		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.758.000,00 TL	16.760.000,00 TL
E2	2+1 C	2.KAT	2+1	115,19	7,12		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.539.885,00 TL	10.540.000,00 TL
E2	4+1 C	2.KAT	4+1	199,58	14,09		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.764.720,00 TL	16.760.000,00 TL
E2	4+1 E	3.KAT	4+1	199,5	15,14		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.758.000,00 TL	16.760.000,00 TL
E2	2+1 C	3.KAT	2+1	115,19	7,12		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.539.885,00 TL	10.540.000,00 TL
E2	4+1 C	3.KAT	4+1	199,58	14,09		0	DAİRE	84.000,00 TL		16.764.720,00 TL	16.760.000,00 TL
E2	5+1 E	4.KAT	5+1	285,53	42,55		0	DAİRE	80.000,00 TL		22.842.400,00 TL	22.840.000,00 TL
E2	5+1 C	4.KAT	5+1	273,37	42,8		0	DAİRE	80.000,00 TL		21.869.600,00 TL	21.870.000,00 TL
F	3+1 I	ZEMİN KAT	3+1	183,02	15,37	BAHÇE	140,88	DAİRE	87.000,00 TL	26.500,00 TL	19.656.060,00 TL	19.660.000,00 TL
F	2+1 D	ZEMİN KAT	2+1	147,03	10,91	BAHÇE	173,32	DAİRE	83.000,00 TL	23.500,00 TL	16.276.510,00 TL	16.280.000,00 TL
F	3+1 I	1.KAT	3+1	182,67	15,37		0	DAİRE	92.500,00 TL		16.896.975,00 TL	16.900.000,00 TL
F	3+1 I	1.KAT	3+1	182,67	15,37		0	DAİRE	92.500,00 TL		16.896.975,00 TL	16.900.000,00 TL
F	3+1 I	2.KAT	3+1	182,67	15,37		0	DAİRE	92.500,00 TL		16.896.975,00 TL	16.900.000,00 TL
F	3+1 I	2.KAT	3+1	182,67	15,37		0	DAİRE	92.500,00 TL		16.896.975,00 TL	16.900.000,00 TL
F	3+1 I	3.KAT	3+1	182,67	15,37		0	DAİRE	92.500,00 TL		16.896.975,00 TL	16.900.000,00 TL
F	3+1 I	3.KAT	3+1	182,67	15,37		0	DAİRE	92.500,00 TL		16.896.975,00 TL	16.900.000,00 TL
F	4+1 DUB-A	4.KAT	4+1 DUBLEKS	265,67	15,37		0	DAİRE	80.000,00 TL		21.253.600,00 TL	21.250.000,00 TL
F	4+1 DUB-A	4.KAT	4+1 DUBLEKS	265,67	15,37		0	DAİRE	80.000,00 TL		21.253.600,00 TL	21.250.000,00 TL
G	2+1 B	ZEMİN KAT	2+1	97,51	7,03	BAHÇE	94,96	DAİRE	90.000,00 TL	26.500,00 TL	11.292.340,00 TL	11.290.000,00 TL
G	2+1 A	ZEMİN KAT	2+1	119,79	7,03	BAHÇE	103,05	DAİRE	88.000,00 TL	25.000,00 TL	13.117.770,00 TL	13.120.000,00 TL

G	3+1 H1	ZEMİN KAT	3+1	151,74	11,63	BAHÇE	100,67	DAİRE	90.000,00 TL	25.000,00 TL	16.173.350,00 TL	16.170.000,00 TL
G	3+1 H2	ZEMİN KAT	3+1	151,65	11,63	BAHÇE	111,75	DAİRE	90.000,00 TL	25.000,00 TL	16.442.250,00 TL	16.440.000,00 TL
G	2+1 A	1.KAT	2+1	119,91	7,03		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.971.765,00 TL	10.970.000,00 TL
G	2+1 A	1.KAT	2+1	119,79	7,03		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.960.785,00 TL	10.960.000,00 TL
G	3+1 H1	1.KAT	3+1	151,74	11,63		0	DAİRE	92.500,00 TL		14.035.950,00 TL	14.040.000,00 TL
G	3+1 H2	1.KAT	3+1	151,65	11,63		0	DAİRE	92.500,00 TL		14.027.625,00 TL	14.030.000,00 TL
G	2+1 A	2.KAT	2+1	119,91	7,03		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.971.765,00 TL	10.970.000,00 TL
G	2+1 A	2.KAT	2+1	119,79	7,03		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.960.785,00 TL	10.960.000,00 TL
G	3+1 H1	2.KAT	3+1	151,74	11,63		0	DAİRE	92.500,00 TL		14.035.950,00 TL	14.040.000,00 TL
G	3+1 H2	2.KAT	3+1	151,65	11,63		0	DAİRE	92.500,00 TL		14.027.625,00 TL	14.030.000,00 TL
G	2+1 A	3.KAT	2+1	119,91	7,03		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.971.765,00 TL	10.970.000,00 TL
G	2+1 A	3.KAT	2+1	119,79	7,03		0	DAİRE	91.500,00 TL		10.960.785,00 TL	10.960.000,00 TL
G	3+1 H1	3.KAT	3+1	151,74	11,63		0	DAİRE	92.500,00 TL		14.035.950,00 TL	14.040.000,00 TL
G	3+1 H2	3.KAT	3+1	151,65	11,63		0	DAİRE	92.500,00 TL		14.027.625,00 TL	14.030.000,00 TL
G	2+1 A	4.KAT	2+1	119,91	7,03		0	DAİRE	90.000,00 TL		10.791.900,00 TL	10.790.000,00 TL
G	2+1 A	4.KAT	2+1	119,79	7,03		0	DAİRE	90.000,00 TL		10.781.100,00 TL	10.780.000,00 TL
G	5+1 G2	4.KAT	5+1	372,5	93,28		0	DAİRE	80.000,00 TL		29.800.000,00 TL	29.800.000,00 TL
BİLGİ AMAÇLI TOPLAM PİYASA DEĞERİ											2.353.292.555,00 TL	2.353.290.000,00 TL

4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri

*1062 ada 1 parsel üzerinde hafriyat çalışmaları devam etmektedir. Bu neden ile taşınmazın yasal ve mevcut durum değer takdiri Arsa değeri üzerinden Piyasa karşılaştırma Yöntemine göre takdir edilmiş olup Maliyet Yöntemi uygulaması yapılmamıştır.

*1062 ada 2 parsel üzerinde kısmen hafriyat çalışmaları devam etmekte ve kısmen zemin kat ve 1. Kat seviyesinde olup seviye oranı %18 dir. Ayrıca 1062 ada 2 parselde bulunan bağımsız bölümlerin arsa payı değeri bulunmadığından taşınmazın yasal ve mevcut durum değer takdiri Maliyet Yöntemine göre takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME TARİHİNDEKİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ										
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	ARSA M2 BİRİM DEĞERİ	YAPI ALANI	M2 BİRİM MALİYET BEDELİ	İNŞA SEVİYESİ	ARSA DEĞERİ	YAPI DEĞERİ	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	YAKLAŞIK DEĞERİ
1062	1	25.248,00 m ²	47.000,00 TL	25.462,58 m ²	16.000,00 TL	0,00%	1.186.656.000,00 TL	0,00 TL	1.186.656.000,00 TL	1.186.660.000,00 TL
1062	2	25.753,26 m ²	47.000,00 TL	25.777,00 m ²	16.000,00 TL	18,00%	1.210.403.220,00 TL	74.237.760,00 TL	1.284.640.980,00 TL	1.284.640.000,00 TL
							2.397.059.220,00 TL		2.471.296.980,00 TL	2.471.300.000,00 TL

TAŞINMAZLARIN %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ										
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	ARSA M2 BİRİM DEĞERİ	YAPI ALANI	M2 BİRİM MALİYET BEDELİ	İNŞA SEVİYESİ	ARSA DEĞERİ	YAPI DEĞERİ	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	YAKLAŞIK DEĞERİ
1062	1	25.248,00 m ²	47.000,00 TL	25.462,58 m ²	16.000,00 TL	100,00%	1.186.656.000,00 TL	407.401.280,00 TL	1.594.057.280,00 TL	1.594.060.000,00 TL
1062	2	25.753,26 m ²	47.000,00 TL	25.777,00 m ²	16.000,00 TL	100,00%	1.210.403.220,00 TL	412.432.000,00 TL	1.622.835.220,00 TL	1.622.840.000,00 TL
							2.397.059.220,00 TL		3.216.892.500,00 TL	3.216.900.000,00 TL

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

PROJE DEĞERLENDİRME

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 lokasyon sahip bir konuma sahip olduğu belirlenmiştir.

Bölgede Kat karşılığı yapım oranı müteahhit' e göre değişiklik göstermekte olup ortalama %50-%55 aralığında kabul edilmiştir.

Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yönteminde Yapılan Değerlendirme Özeti

PROJE HESAPLAMASI 1;

Konu taşınmazlara ait mevcut imar koşulları çerçevesinde yapı ruhsatı düzenlenmiş olması nedeni ile proje geliştirme yönteminde ruhsat bilgileri kullanılmıştır.

**Taşınmazın bulunduğu bölgede emsal veriler irdelendiğinde bölgedeki meskenlerin m2 birim değerleri alan, kat, konum, cephe ve daire tipine göre yapı alanı esas alınarak 85.000 TL/m2- 110.000 TL/m2 aralığında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

- 1) **Değerleme konusu 1062 ada 1 ve 2 parsel Gelişim Konut Alanı lejantında kalmakta olup, E:0,87 - 5 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olması nedeni ile proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.
 - 2) ** Müteahhitlik kar payı dikkate alınarak, kat karşılığı oran %50 alınmıştır
- **Bu yöntemle bağımsız bölümlerin değer inşai özelliklere göre değişiklik gösterebilir.

1062 ada 1 parsel için;

1062 ADA 1 PARSEL GELİŞME KONUT ALANI EMSAL: 0,87 5 KAT İMARLI DURUMA GÖRE PROJE GELİŞTİRME TABLOSU					
Parsel No:	1062 ADA 1 PARSEL		Toplam İnşaat Alanı	m2 Birim Fiyat (TL.)	Toplam (TL.)
Arsa Alanı (m2)	25.248,00 m²	Satılabilir İnşaat Maliyeti	21.965,76 m²	14.500,00 TL	318.503.520,00 TL
Taks		Satılamayan İnşaat Maliyeti	2.196,58 m²	6.250,00 TL	13.728.600,00 TL
Emsal/Kaks	0,87		24.162,34 m²		
İnşaat Alanı (Emsale Dahil)	21.965,76 m²	Proje Maliyeti			3.322.321,20 TL
(Emsale Dahil Olmayan)	2.196,58 m²	Toplam İnşaat Maliyeti (TL.)			335.554.441,20 TL
Katta ortak alanı	0,00				
Artılabilir İnşaat Alanı	0,00				
Toplam İnşaat Alanı	24.162,34 m²				
Planlanan Proje	5 KATLI KONUT				
Kat Adı	Kat Detayı	İnşaat Alanı (m2)	m2 Birim Fiyat (TL.)	Toplam (TL.)	
ARA KAT (Ort. Değer)	Ara kat	21.965,76 m²	95.000,00 TL	2.086.747.200,00 TL	
	Toplam İnşaat Alanı	21.965,76 m²	Toplam Hasılat (İndirgenmemiş)	2.086.747.200,00 TL	
Toplam Hasılat (İndirgenmemiş) (TL.)	2.086.747.200,00 TL	Toplam Hasılat (İndirgenmiş) (TL.)		1.762.834.794,57 TL	
Girişimci Kar Oranı	0,17	Toplam İnşaat Maliyeti (TL.)		335.554.441,20 TL	
Enflasyon Oranı	0,18	Girişimci Karı (TL.)		242.637.660,07 TL	
Proje Süresi	0,85	Arsa Değeri (TL.) (Yuvarlanmış)		1.184.640.000,00 TL	
		Arsa Birim Değeri (TL.)		46.920,15 TL	

1062 ada 2 parsel için;

1062 ADA 2 PARSEL GELİŞME KONUT ALANI EMSAL: 0,87 5 KAT İMARLI DURUMA GÖRE PROJE GELİŞTİRME TABLOSU					
Parsel No:	1062 ADA 1 PARSEL		Toplam İnşaat Alanı	m2 Birim Fiyat (TL.)	Toplam (TL.)
Arsa Alanı (m2)	25.753,26 m²	Satılabilir İnşaat Maliyeti	22.405,34 m²	14.500,00 TL	324.877.374,90 TL
Taks		Satılmayan İnşaat Maliyeti	2.240,53 m²	6.250,00 TL	14.003.335,13 TL
Emsal/Kaks	0,87		24.645,87 m²		338.880.710,03 TL
İnşaat Alanı (Emsale Dahil)	22.405,34 m²	Proje Maliyeti			3.388.807,10 TL
(Emsale Dahil Olmayan)	2.240,53 m²	Toplam İnşaat Maliyeti (TL.)			342.269.517,13 TL
Katta ortak alanı	0,00				
Artılabilir İnşaat Alanı	0,00				
Toplam İnşaat Alanı	24.645,87 m²				
Planlanan Proje		5 KATLI KONUT			
Kat Adı	Kat Detayı	İnşaat Alanı (m2)	m2 Birim Fiyat (TL.)	Toplam (TL.)	
ARA KAT (Ort. Değer)	Ara kat	22.405,34 m²	95.000,00 TL	2.128.506.939,00 TL	
	Toplam İnşaat Alanı	22.405,34 m²	Toplam Hasılat (İndirgenmemiş)	2.128.506.939,00 TL	
Toplam Hasılat (İndirgenmemiş) (TL.)	2.128.506.939,00 TL	Toplam Hasılat (İndirgenmiş) (TL.)		1.798.112.436,70 TL	
Girişimci Kar Oranı	0,17	Toplam İnşaat Maliyeti (TL.)		342.269.517,13 TL	
Enflasyon Oranı	0,18	Girişimci Karı (TL.)		247.493.296,33 TL	
Proje Süresi	0,85	Arsa Değeri (TL.) (Yuvarlanmış)		1.208.340.000,00 TL	
		Arsa Birim Değeri (TL.)		46.919,89 TL	

1062 ada 1 ve 2 parsel arsa m2 birim değeri 46.920 TL/m2 olarak hesaplanmış olup **47.000 TL/m2** takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:

- Değerlemesi yapılan taşınmazların konumsal özellikleri, bölge yapılaşma özellikleri ve bölgenin tercih edilebilirliği dikkate alındığında yukarıda belirtilen değerlendirme yöntemleri uygulaması sonucunda elde edilen veriler irdelenmiş olup söz konusu değerlerin parseller üzerinde inşa edilmesi muhtemel yapıların hitap edeceği alıcı kitlesi, site konsepti ve benzer konseptlere sahip sitelerin piyasa koşullarındaki el değiştirme bedelleri de dikkate alınarak, taşınmazların yasal ve mevcut durum değer takdirinde arsa değerinin ve parseller üzerindeki yapıların tamamlanması durumundaki bilgi amaçlı değerinin Piyasa karşılaştırma Yöntemi sonucunda bulunan değer üzerinden, taşınmazların değerlendirme tarihindeki yasal ve mevcut durum değer takdirlerinin ise Maliyet Yöntemine göre takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

1062 ADA 1 PARSEL DEĞER TAKDİRİ

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	TAKDİR EDİLEN DEĞER
ARSA DEĞERİ (PİYASA KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ)	1.186.660.000,00 TL
TAŞINMAZ NATAMAM DURUMDAKİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (MALİYET YÖNTEMİ)	1.186.660.000,00 TL
TAŞINMAZ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ (PİYASA KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ)	2.360.620.000,00 TL

1062 ADA 2 PARSEL DEĞER TAKDİRİ

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	TAKDİR EDİLEN DEĞER
ARSA DEĞERİ (PİYASA KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ)	1.210.403.000,00 TL
TAŞINMAZ NATAMAM DURUMDAKİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (MALİYET YÖNTEMİ)	1.284.640.000,00 TL
TAŞINMAZ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ (PİYASA KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ)	2.353.290.000,00 TL

4.11- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazların güncel tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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 değerleme 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 irtifakı kurulu olmaması ve bağımsız bölüm niteliği kazanmamış olması nedeni ile taşınmaz değerleri mimari projesi üzerinden hesaplanan mesken sayısı, mesken tipi ve mesken alanları dikkate alınarak bitmiş durum değerleri bilgi amaçlı olarak takdir edilmiştir. Bu değerleme 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 üzerinde proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

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

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve

Yöntemleri 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanılması gerekmez” yazmaktadır.

Rapora konu taşınmazlar üzerinde birbirinden farklı cinsten taşınmazların yer alması nedeni ile Pazar değerinin tespitinde tek bir yöntemin kullanılması mümkün olmadığı kanaatine varılmış ve Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımı), Maliyet Yöntemi ve Bilgi Amaçlı Proje Geliştirme Yöntemleri kullanılmış ve değerlemede Piyasa Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet 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 metodları 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 1062 ada 1 parsel boş arsa halinde, 1062 ada 2 parsel üzerinde inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, fiili kullanımlarının ve tapu kayıtlarındaki niteliklerinin uyumlu oldukları tespit edilmiştir. Taşınmazların 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 Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.			
Değerleme Uzmanının Kanaati			
Konu taşınmazların güncel tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat olmaması nedeniyle satış kabiliyetleri SATILABİLİR olarak ifade edilmiştir.			
☒ SATILABİLİR	☐ ALICISI AZ/ÖZEL	☐ SATIŞI ZOR	☐ SATILAMAZ

4.17- Taşınmazın Nihai Değeri

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 Tapu kayıtlarına göre İstanbul ili, Eyüp Sultan ilçesi, Göktürk Mahallesi sınırları içinde yer alan Mülkiyetinin 1062 ada 1 parsel Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 246439/2524800 ve Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş 2278361/2524800 adına, 1062 ada 2

parsel Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 78479/2575326 ve Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş 2496847/2575326 adına kayıtlı Ana Taşınmaz Niteliği 'ARSA' olan taşınmazların;

Arsa Değerleri Toplamı 2.397.063.000 TL, 81.437.467 USD 73.697.506 EURO

Değerleme tarihi itibari ile **Yasal ve Mevcut Durum Değerleri Toplamı 2.471.300.000,00 TL, 83.959.584 USD, 75.979.917 EURO**

Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projelerin tamamlanması durumundaki **Bilgi Amaçlı Değerleri Toplamı 4.713.910.000,00 TL, 160.149.688 USD, 144.928.779 EURO** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

**** Taşınmazların hisse bazlı yasal ve mevcut durum değeri, taşınmazlar üzerindeki projelerin tamamlanması durumundaki değerleri ve taşınmaz hissedarlarına düşen toplam değer takdiri tablo üzerinden detaylandırılmıştır.**

1062 ADA 1 PARSEL DEĞER TAKDİRİ							
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ	TAŞINMAZ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞER
İSTANBUL	EYÜBSULTAN	GÖKTÜRK	1062	1	1.186.660.000,00 TL	1.186.660.000,00 TL	2.360.620.000,00 TL
1 USD =		29,4344 TL			40.315.413,26 \$	40.315.413,26 \$	80.199.358,57 \$
1 EURO =		32,5257 TL			36.483.765,15 €	36.483.765,15 €	72.577.069,82 €
HİSSEDAR			HİSSE PAYI	HİSSE PAYDA	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	HİSSESİNE DÜŞEN YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞER	HİSSESİNE DÜŞEN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞER
ZİRAAT BANKASI A.Ş.			2278361	2524800	1.070.833.279,57 TL	1.070.833.279,57 TL	2.130.206.172,30 TL
1 USD =		29,4344 TL			36.380.333,20 \$	36.380.333,20 \$	72.371.312,90 \$
1 EURO =		32,5257 TL			32.922.682,05 €	32.922.682,05 €	65.493.015,44 €
ZİRAAT GYO A.Ş.			246439	2524800	115.826.720,43 TL	115.826.720,43 TL	230.413.827,70 TL
1 USD =		29,4344 TL			3.935.080,06 \$	3.935.080,06 \$	7.828.045,68 \$
1 EURO =		32,5257 TL			3.561.083,10 €	3.561.083,10 €	7.084.054,38 €

1062 ADA 2 PARSEL DEĞER TAKDİRİ							
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ	TAŞINMAZ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞER
İSTANBUL	EYÜBSULTAN	GÖKTÜRK	1062	2	1.210.403.000,00 TL	1.284.640.000,00 TL	2.353.290.000,00 TL
1 USD =		29,4344 TL			41.122.054,47 \$	43.644.171,45 \$	79.950.330,23 \$
1 EURO =		32,5257 TL			37.213.741,75 €	39.496.152,27 €	72.351.709,57 €
HİSSEDAR			HİSSE PAYI	HİSSE PAYDA	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	HİSSESİNE DÜŞEN YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞER	HİSSESİNE DÜŞEN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞER
ZİRAAT BANKASI A.Ş.			2496847	2575326	1.173.517.876,70 TL	1.245.492.621,16 TL	2.281.577.197,07 TL
1 USD =		29,4344 TL			39.868.924,68 \$	42.314.184,12 \$	77.513.969,95 \$
1 EURO =		32,5257 TL			36.079.711,63 €	38.292.569,30 €	70.146.905,28 €
ZİRAAT GYO A.Ş.			78479	2575326	36.885.123,30 TL	39.147.378,84 TL	71.712.802,93 TL
1 USD =		29,4344 TL			1.253.129,78 \$	1.329.987,32 \$	2.436.360,28 \$
1 EURO =		32,5257 TL			1.134.030,11 €	1.203.582,98 €	2.204.804,29 €

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 %20 olacağı var sayılmıştır.

(*) 27.12.2023 tarihi itibarıyla Merkezi Bankası döviz Efektif Satış Kuru üzerinden

1,-USD = 29.4344-TL, 1,-EUR = 32.5257-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.

28.12.2023

Saygılarımızla

Erkan GÜNDOĞDU Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403224)	Ufuk ŞAHİN Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)
--	--	---