



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

RAPOR NO.....: 18-REV

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 06.11.2020

TALEP TARİHİ.....: 10.11.2020

DEĞERLEME TARİHİ.....: 18.12.2020

RAPOR TARİHİ.....: 21.12.2020

RAPOR KONUSU.....: İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Çarşı Mahallesi, Panorama sokak
Üzerinde, 2710 ada, 399 parselde yer alan, 5 adet "Ofis", 103 adet "Daire" niteliğindeki gayrimenkulün
piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İşkin Esaslar Tebliği Madde-
34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son uç ayı içerisinde
herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne
binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak
Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme
raporlarında bulunması gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin İnci maddesi ikinci fıkrası
kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ...: 52.630.000-TL (ELLİKİMİLYONALTIYÜZOTUZBİN-TÜRK LİRASI)

KDV DAHİL DEĞER...: 53.424.050-TL (ELLİÜÇMİLYONDÖRTYÜZYİRMİDÖRTBİNELLİ-TÜRK LİRASI)

Niş İstanbul Residence D Blok 15 Kat No:175 Bahçelievler / İSTANBUL



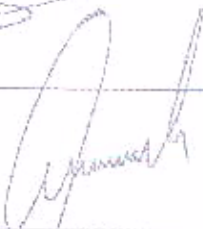
Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 16 95 / Fax: 0212 441 53 37

E-mail: info@ekspertur.com.tr

Web: www.ekspertur.com.tr

EKSPERTUR GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nış İstanbul Residence D Blok
Kat:15 No:175 Bahçelievler / İST.
Yerleşim No: 330 045 5419

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	10.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2020
RAPOR TARİHİ VE NOSU	21.12.2020/ 18-REV
RAPORUN KONUSU	<p>İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakaok Çarşı Mutasalesi, Panorama sokak üzerinde, 2710 ada, 399 parselde yer alan, 5 adet "Ofis", 103 adet "Daire" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g. fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedene rayiç değeri tespit edilememiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme raporlarında bulunması gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin dördüncü maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</p>
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	<p>Kartal Belediyesi İmar Müdürü'nde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 19.04.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planında, Ticaret alanınca kalmaktadır.</p> <p>Ayrıntılı olarak, TAKS: 0,20 0,40, KAKS: 2 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.</p>
KISITLAYICI DURUMLAR	Konu müdderinin üzerinde hacizler bulunmaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	52.630.000,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675 
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262 
ONAYLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226 

İÇİNDEKİLER

- 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
 - 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
 - 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
 - 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
 - 1.4 RAPORUN KAPSAMI
 - 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER
- 2) GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ
 - 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
 - 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ
 - 2.3 TAPU KAYDINDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?
 - 2.4 YASAL KISITLAMALAR
 - 2.5 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖRTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
- 3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ
 - 3.1 YAPI CİNSİ
 - 3.2 MEVCUT TESİSATLAR
 - 3.3 ISITMA SİSTEMLERİ
 - 3.4 YAPI NİZAMI
 - 3.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ
 - 3.6 İŞÇİLİK VE MALZEME
 - 3.7 SOSYAL DONATI ALANLARI
 - 3.8 YAPIYA AİT BİLGİLER
 - 3.9 ARSAYA AİT BİLGİLER



4) İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

4.1 İMAR BİLGİLERİ

4.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

5) MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

6) ANAGAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

7) BAĞIMSIZBÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

8) GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ

8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU

8.3. ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

9) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

10) DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ

10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

10.2.1. YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

10.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ -- PİYASADEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI / BRÜT KİRA ÇARPANI

10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ / YILLIK KİRA BEDELİ



10.3.3. YÖNTEM ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

10.4.2. HAŞILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

11) EKSPERİN KANAATI

12) FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

13) DEĞERLEME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

14) EKLER

- RESİMLER
- İMAR PLANI
- PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- LİSANSLAR ve MEŞLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- ENERJİ KİMLİK BELGELERİ
- YAPU KAYITLARI



5

1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ	Eksportur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye : 300.000 TL Ticaret Sicil : 569458/0 Telefon : 0212 441 68 95 e-posta/Web : info@eksportur.com.tr / www.eksportur.com.tr Adres : Çobançeşme Mahallesi Sanayi Caddesi no: 44 Nispetiye İstanbul Residence D Blok no:175 Bahçelievler İSTANBUL
--	--

1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Adresi : Sahrayı Cedid Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kadıköy/İstanbul Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünü gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye içi katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerler ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmekdir. Sermayesi : 3.520.215.000.-TL Halka Açıklık : - Telefon : +90 216 369 77 72-73 e-posta : info@ziraatgyo.com.tr
---	---

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık Çarşısı Mahallesi, Panorama Sokak , 2710 ada, 399 parselde yer alan, 5 adet ofis 103 adet dairenin piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
--	--

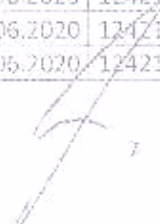
1.4. RAPORUN KAPSAMI	İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.
-----------------------------	--

1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Tarih: 06.07 2020, Rapor no:2020SPK002, Değeri: 65.580.120-TL. (eski rapor 5 ofis 134 daire değeri içerir.)
--	--

2.1. GAYRİMENKULUN TAPU KAYDI					
İL	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	EK LİSTE-1
İLÇESİ	KARTAL	ADA	2710	BLOK NO	EK LİSTE-1
TAŞINMAZ KİMLİK NO	EK LİSTE-1	PARSEL	399	KAT NO.	EK LİSTE-1
MAHALLESİ	YAKACIK	ALANI (m ²)	5801.42	B.B. NO.	EK LİSTE-1
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	ARSA		
SOKAĞI	-	CİLT	EK LİSTE-1	SAYFA	EK LİSTE-1
MEVKİİ	-	MALİKLER	ZIRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> DİĞER()	

EK LİSTE-1

Blok No	BB No	Kat	Cift/Sayfa	B.A Niteliği	Tasınmaz Kimlik No	Arsa Payı	Tescil Tarihi	Yevmiye
A	1	Zemin	280/27637	OFİS	96792902	57/12715	16.06.2020	12421
A	2	Zemin	280/27638	OFİS	96792904	52/12715	16.06.2020	12421
A	3	Zemin	280/27639	OFİS	96792906	41/12715	16.06.2020	12421
A	4	Zemin	280/27640	OFİS	96792907	50/12715	16.06.2020	12421
A	5	Zemin	280/27641	OFİS	96792909	66/12715	16.06.2020	12421
B	1	1.Bodrum	280/27642	DAİRE	96792910	160/12715	16.06.2020	12421
B	2	1.Bodrum	280/27643	DAİRE	96792912	149/12715	16.06.2020	12421
B	3	1.Bodrum	280/27644	DAİRE	96792913	175/12715	16.06.2020	12421
B	4	Zemin	280/27645	DAİRE	96792914	99/12715	16.06.2020	12421
B	5	Zemin	280/27646	DAİRE	96792916	104/12715	16.06.2020	12421
B	6	Zemin	280/27647	DAİRE	96792918	171/12715	16.06.2020	12421
B	7	Zemin	280/27648	DAİRE	96792919	149/12715	16.06.2020	12421
B	8	Zemin	280/27649	DAİRE	96792921	135/12715	16.06.2020	12421
B	9	1	280/27650	DAİRE	96792922	67/12715	16.06.2020	12421
B	10	1	280/27651	DAİRE	96792923	70/12715	16.06.2020	12421
B	11	1	280/27652	DAİRE	96792925	47/12715	16.06.2020	12421
B	12	1	280/27653	DAİRE	96792926	75/12715	16.06.2020	12421
B	13	1	280/27654	DAİRE	96792928	92/12715	16.06.2020	12421
B	16	2	280/27657	DAİRE	96792932	67/12715	16.06.2020	12421
B	17	2	280/27658	DAİRE	96792933	70/12715	16.06.2020	12421
B	18	2	280/27659	DAİRE	96792935	47/12715	16.06.2020	12421
B	19	2	280/27660	DAİRE	96792936	75/12715	16.06.2020	12421
B	20	2	280/27661	DAİRE	96792938	92/12715	16.06.2020	12421
B	23	3	280/27664	DAİRE	96792942	67/12715	16.06.2020	12421
B	24	3	280/27665	DAİRE	96792944	70/12715	16.06.2020	12421
B	25	3	280/27666	DAİRE	96792946	47/12715	16.06.2020	12421
B	26	3	280/27667	DAİRE	96792948	75/12715	16.06.2020	12421
B	27	3	280/27668	DAİRE	96792949	52/12715	16.06.2020	12421
B	30	4	280/27671	DAİRE	96792954	67/12715	16.06.2020	12421
B	31	4	280/27672	DAİRE	96792955	70/12715	16.06.2020	12421
B	32	4	280/27673	DAİRE	96792956	47/12715	16.06.2020	12421
B	33	4	280/27674	DAİRE	96792957	75/12715	16.06.2020	12421
B	34	4	280/27675	DAİRE	96792958	92/12715	16.06.2020	12421
B	37	5	280/27678	DAİRE	96792962	67/12715	16.06.2020	12421
B	40	5	280/27681	DAİRE	96792967	75/12715	16.06.2020	12421
B	44	6	280/27685	DAİRE	96792972	67/12715	16.06.2020	12421
B	45	6	280/27686	DAİRE	96792973	70/12715	16.06.2020	12421
B	46	6	280/27687	DAİRE	96792974	47/12715	16.06.2020	12421
B	47	6	280/27688	DAİRE	96792975	75/12715	16.06.2020	12421
B	52	7	280/27693	DAİRE	96792981	70/12715	16.06.2020	12421
B	53	7	280/27694	DAİRE	96792983	47/12715	16.06.2020	12421
B	57	7	280/27698	DAİRE	96792988	59/12715	16.06.2020	12421
B	58	8	280/27699	DAİRE	96792989	67/12715	16.06.2020	12421
B	59	8	280/27700	DAİRE	96792990	70/12715	16.06.2020	12421
B	60	8	280/27701	DAİRE	96792991	47/12715	16.06.2020	12421
B	61	8	280/27702	DAİRE	96792992	75/12715	16.06.2020	12421



B	62	8	280/27703	DAIRE	96792993	92/12715	16.06.2020	12421
B	64	8	280/27705	DAIRE	96792995	59/12715	16.06.2020	12421
B	65	9	280/27706	DAIRE	96792997	67/12715	16.06.2020	12421
B	66	9	280/27707	DAIRE	96792999	70/12715	16.06.2020	12421
B	67	9	280/27708	DAIRE	96793000	47/12715	16.06.2020	12421
B	68	9	280/27709	DAIRE	96793001	75/12715	16.06.2020	12421
B	70	9	281/27711	DAIRE	96793003	35/12715	16.06.2020	12421
B	71	9	281/27712	DAIRE	96793004	59/12715	16.06.2020	12421
B	72	10	281/27713	DAIRE	96793005	67/12715	16.06.2020	12421
B	73	10	281/27714	DAIRE	96793008	70/12715	16.06.2020	12421
B	74	10	281/27715	DAIRE	96793009	47/12715	16.06.2020	12421
B	75	10	281/27716	DAIRE	96793010	75/12715	16.06.2020	12421
B	76	10	281/27717	DAIRE	96793012	92/12715	16.06.2020	12421
B	77	10	281/27718	DAIRE	96793013	35/12715	16.06.2020	12421
B	78	10	281/27719	DAIRE	96793015	59/12715	16.06.2020	12421
B	79	11	281/27720	DAIRE	96793016	67/12715	16.06.2020	12421
B	80	11	281/27721	DAIRE	96793018	70/12715	16.06.2020	12421
B	81	11	281/27722	DAIRE	96793020	47/12715	16.06.2020	12421
B	82	11	281/27723	DAIRE	96793021	75/12715	16.06.2020	12421
B	83	11	281/27724	DAIRE	96793023	92/12715	16.06.2020	12421
B	87	12	281/27728	DAIRE	96793029	70/12715	16.06.2020	12421
B	88	12	281/27729	DAIRE	96793030	47/12715	16.06.2020	12421
B	89	12	281/27730	DAIRE	96793032	75/12715	16.06.2020	12421
B	90	12	281/27731	DAIRE	96793033	92/12715	16.06.2020	12421
B	94	13	281/27735	DAIRE	96793038	70/12715	16.06.2020	12421
B	95	13	281/27736	DAIRE	96793039	47/12715	16.06.2020	12421
B	96	13	281/27737	DAIRE	96793041	75/12715	16.06.2020	12421
B	97	13	281/27738	DAIRE	96793042	92/12715	16.06.2020	12421
B	101	14	281/27742	DAIRE	96793046	70/12715	16.06.2020	12421
B	103	14	281/27744	DAIRE	96793049	75/12715	16.06.2020	12421
B	104	14	281/27745	DAIRE	96793050	92/12715	16.06.2020	12421
B	108	15	281/27749	DAIRE	96793056	70/12715	16.06.2020	12421
B	109	15	281/27750	DAIRE	96793058	47/12715	16.06.2020	12421
B	111	15	281/27752	DAIRE	96793066	92/12715	16.06.2020	12421
B	114	16	281/27755	DAIRE	96793090	67/12715	16.06.2020	12421
B	115	16	281/27756	DAIRE	96793092	70/12715	16.06.2020	12421
B	117	16	281/27758	DAIRE	96793095	75/12715	16.06.2020	12421
B	121	17	281/27762	DAIRE	96793101	67/12715	16.06.2020	12421
B	122	17	281/27763	DAIRE	96793103	70/12715	16.06.2020	12421
B	123	17	281/27764	DAIRE	96793104	47/12715	16.06.2020	12421
B	125	17	281/27766	DAIRE	96793107	92/12715	16.06.2020	12421
B	129	18	281/27770	DAIRE	96793113	70/12715	16.06.2020	12421
B	130	18	281/27771	DAIRE	96793114	47/12715	16.06.2020	12421
B	131	18	281/27772	DAIRE	96793115	75/12715	16.06.2020	12421
B	132	18	281/27773	DAIRE	96793117	92/12715	16.06.2020	12421
B	135	19	281/27776	DAIRE	96793121	67/12715	16.06.2020	12421
B	136	19	281/27777	DAIRE	96793123	70/12715	16.06.2020	12421
B	137	19	281/27778	DAIRE	96793124	47/12715	16.06.2020	12421
B	138	19	281/27779	DAIRE	96793126	75/12715	16.06.2020	12421
B	139	19	281/27780	DAIRE	96793127	92/12715	16.06.2020	12421

B	142	20	281/27783	DAİRE	96793132	57/12715	16.06.2020	12421
B	144	20	281/27785	DAİRE	96793135	47/12715	16.06.2020	12421
B	145	20	281/27786	DUBLEKS DAİRE	96793136	173/12715	16.06.2020	12421
C	1	Zemin	281/27790	ASMA DAİRE	96793141	71/12715	16.06.2020	12421
C	4	Zemin	281/27793	ASMA DAİRE	96793146	89/12715	16.06.2020	12421
C	9	1	281/27798	DAİRE	96793154	61/12715	16.06.2020	12421
C	10	1	281/27799	DAİRE	96793156	58/12715	16.06.2020	12421
C	15	2	281/27804	DAİRE	96793163	61/12715	16.06.2020	12421
C	25	4	282/27814	DAİRE	96793177	31/12715	16.06.2020	12421
C	27	4	282/27816	DAİRE	96793180	61/12715	16.06.2020	12421
C	31	5	282/27820	DAİRE	96793184	31/12715	16.06.2020	12421
C	37	6	282/27826	DAİRE	96793193	31/12715	16.06.2020	12421

2.2. GAYRİMENKULUN ADRESİ	Istanbul ili, Kartal İlgesi, Yakaok Çarşı Mah., Panorama Sok., A Blok No: 12AA, 18AB, 18AC, 18AD, 118AE, B Blok No: 18B Daire: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 40, 44, 45, 46, 47, 52, 53, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 87, 88, 89, 90, 94, 95, 96, 97, 101, 103, 104, 108, 109, 111, 114, 115, 117, 121, 122, 123, 125, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 142, 144, 145, C Blok No: 18C Daire: 1, 4, 5, 10, 15, 25, 27, 31, 37 İSTANBUL
---------------------------	---

2.3. TAPU KAYDINDA SON ÜÇ YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: 16.06.2020 tarihinde ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. devir olmuştur. <input type="checkbox"/> Hayır:
--	---

2.4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehiner, Beyanlar v.s.)	
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 11.11.2020 tarihi itibarı ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.	
İPOTEK	--
HACİZ	-22.02.2019 tarih 4487 yevmiyesi İhtiyati Haciz : İSTANBUL 9. İCRA DAİRESİ nin 22/02/2019 tarih 2019/11227 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 20121601.79 TL . (Alacaklı : ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.) şerhi (B Blok 3, 68, 104, 117, C Blok 5, 25, 31, 37 numaralı bağımsız bölümler için). -31.05.2019 tarih 13890 yevmiyeli İcrai Haciz : İSTANBUL 36. İCRA DAİRESİnin 31/05/2019 tarih 2019/24577 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 21241187.33 TL bedel ile Alacaklı : - ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. lehine haciz işlemiştir şerhi bulunmaktadır.
DİĞER ŞERHLER	- 22.08.2017 tarih 19215 yevmiyeli Satış vaadi vardır. Vaad Bedelleri her bağımsız bölümde farklıdır. Malik: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ şerhi bulunmaktadır.
BEYANLAR	-01.08.2017 tarih 17558 yevmiyeli Yönetim Planı : 28/07/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) beyanı, -01.08.2017 tarih 17558 yevmiyeli Depo DEPO eklentisi bulunmaktadır.
AÇIKLAMA	Söz konusu taşınmazlar ilk olarak satış vaadi sözleşmesi ile alınmış olup bu sırada Gayrimenkul yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 30. Maddesine uygun olarak hacizler konulmuş olup tapu devirleri Ziraat GYO'nun üzerine geçtikten sonra

hacizlerin kaldırılması için hukuki süreç başlatıldığı anlaşılmıştır. Bu husus dikkate alınarak portföye dahil edilmesinde sakınca bulunmamaktadır.
Ekler kısmına tapu kayıfları eklenmiştir.

2.5. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖRTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri: Ofis, Daire ve esma katı Daire'dir. Değerleme tarihi itibarıyla üzerlerindeki hacizlerin kaldırılması için hukuki süreç başlatıldığı anlaşılmıştır. Bu husus dikkate alınarak daire ve ofis vasıflı olarak portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

2.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış 17.08.2017 tarihli satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır.

3. FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLER

3.1. YAPI CİNSİ

Betonarme karkas Kargir/Yığma Tuğla Ahşap Çelik Diğer ()

3.2. MEVCUT TESİSAT

Şehir Suyu Isıtma sistemi Asansör Elektrik Merkezi sıcak su Doğalgaz

3.3. ISITMA SİSTEMİ

Merkezi kalorifer Koniol Klima Soba Havalandırma Doğalgaz Sobeli

3.4. YAPI NİZAMI

Bitişik Ayrık İkiz Blok yapı Site

3.5. GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

Daire Villa Yazlık ev Dükkan Diğer

3.6. İŞÇİLİK VE MALZEME

Lüks İyi Orta Kötü Çok Kötü

3.7. SOSYAL DONATI ALANLARI

OTOPARK (genel) OTOPARK (özel) SPOR SALONU HAVUZ GÜVENLİK

3.8. YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
-------------	-----------	-----------	----------------------	----------------

4-A	4	A Blok 1 Kat B Blok 25 Kat C Blok 9 Kat	A Blok 5 adet B Blok 143 adet C Blok 40 Adet	1 Derece
-----	---	---	--	----------

3.9. ARSAYA AİT BİLGİLER		
Manzarası	Cephe genişliği	Topografya
Konu taşınmazın çevresinde benzer nitelikte konut nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır. Daire nitelikli bağımsız bölümlerin kısmen havuz, kısmen deniz manzarası bulunmaktadır.	Konu taşınmaz yanuk şekline yakın formda olup, sokağa cephesi ~47m., derinliği ~120m. uzunluğundadır.	Konu taşınmaz eğimli arazi yapısındadır.

4. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ			
4.1. İMAR DURUMU			
PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Kartal Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	19.04.2013
TAKS	0.20 0.40	YÜKSEKLİK (H)	-
KAKS	2	EMSA	-
ÇEKME MESAFELER (Ön/Arka/Yan)	- - -	Ayrık	İNŞAAT NİZAMI
LEJANT	Ticaret alanı	İMAR DURUM BELGESİ	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 19.04.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Geneli Revizyon Uygulama İmar Planında, Ticaret alanında kalmaktadır. Ayrık nizamı, TAKS: 0.20 0.40, KAKS: 2 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.		

4.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	
ONAYLI PROJE TARİH VE NO	17.10.2016 2016/38469
RUHSAT TARİH VE NO	09.03.2017 1-052 (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	29.05.2020 115
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	EVE
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Yerinde yapılan incelemede A blok 1, 2, 3, 4, 5 bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli taşınmazların yannde aralarındaki duvar kaldırılıp tek duvar inşa edilerek iki bağımsız bölüm gibi kullanıldığı görülmüştür.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu müklerin yer aldığı parselin doğruluğu Kartal belediyesinde yer alan İmar Müdürlüğü biriminde yer alan coğrafi bilgi sisteminden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	-
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	İLKEM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ Ana gayrimenkulde imalat ve montaj hatası sebebiyle bulunan kusurlar dışında 29.05.2020 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlendiği görülmüştür.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI	A bloka ait 15.05.2020 tarih Y2434F148.E0FA n. maras.

HAKKINDA BİLGİ	B blokta ait 15.05.2020 tarih Y22349CC7C7E6 numaralı, C blokta ait 15.05.2020 tarih Y22349117D000 numaralı, Enerji Kimlik belgeleri bulunmaktadır.
----------------	--

5. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Konu mülkler 2710 Ada 399 parsel üzerinde bulunan A, B, C bloklardan oluşan sitede, A blokta 5 adet bağımsız bölüm, B blokta 121 adet bağımsız bölüm ve C blokta 12 adet bağımsız bölümdür. A blokta yer alan 5 bağımsız bölümün aradaki duvarlar kaldırılıp tek duvar inşa edilerek iki bağımsız bölüm gibi kullanıldığı görülmüştür.

B blokta yer alan 121 adet bağımsız bölüm boş durumdadır. B blok 143 numaralı bağımsız bölümün dubleks üst katında projesinde gezilemeyen teras olarak belirtilen bölüme kapı açılarak 78m² alanlı teras kullanımını konu mülke dahil ettiği, B blok 146 numaralı bağımsız bölümün dubleks üst katında projesinde gezilemeyen teras olarak belirtilen bölüme kapı açılarak 109m² alanlı teras kullanımını konu mülke dahil ettiği görülmüştür. Yapılan basit tadilatlar Yapı ruhsatı ve Yapı kullanma izin belgesine etkisi yoktur.

6. GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)

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

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

B blok Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre 4 bodrum, zemin, 20 normal kattan oluşmaktadır. B blokta projesine göre 4. bodrum katta otopark, mekanik alanlar ve depolar, 3. bodrum katta otopark ve depolar, 2. bodrum katta otopark, sığınak, yangın güvenlik holü ve depolar, 1. bodrum katta otopark, sığınak, kazan dairesi, kapıcı dairesi, jeneratör odası ve 3 adet daire bulunmaktadır. Zemin katta 5 adet daire, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 nolu normal katlarda 7'şer adet daire, 20 nolu normal katta 3 adet dubleks daire ve 7 adet normal daire olmak üzere toplam 148 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Bina girişi zemin kattan ve alüminyum doğrama camlı kapıdır. Asansörler ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

C blok Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 6 normal kattan oluşmaktadır. C blokta projesine göre 2. bodrum katta otopark, genel depo ve depolar, 1. bodrum katta otopark, sığınak, kazan dairesi, tesisat odaları bulunmaktadır. Zemin katta mekanik odalar ve 4 adet asma katı daire, 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu normal katlarda 6'şar adet daire olmak üzere toplam 40 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Bina girişi zemin kattan ve alüminyum doğrama camlı kapıdır. Asansörler ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

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

7. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ

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

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

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

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

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

B blok 1 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre 1. bodrum katta, 1 oda, salon, mutfak nişi, balkon, banyo, koridor ve hol düzeninde brüt 85m² alana sahiptir. Güneybatı cepheli ve boş durumdadır.

B blok 2 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre 1. bodrum katta, 1 oda, salon, mutfak nişi, balkon, banyo ve koridor düzeninde brüt 69m² alana sahiptir. Güneybatı cepheli ve boş durumdadır.

B blok 3 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre 1. bodrum katta, 1 oda, salon, mutfak, giyinme odası, balkon, 2 banyo, hol ve koridor düzeninde brüt 88m² alana sahiptir. Güneybatı cepheli ve boş durumdadır.

B blok 4 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre zemin katta, 1 oda, salon, mutfak nişi, 2 balkon, 2 banyo, hol ve koridor düzeninde brüt 78m² alana sahiptir. Güneybatı cepheli ve boş durumdadır. Projesine göre ve yerinde bölümlendirilmemiş teras alanı bulunmaktadır.

B blok 5 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre zemin katta, 1 oda, salon, mutfak nişi, giyinme odası, 2 balkon, 2 banyo, hol ve koridor düzeninde brüt 79m² alana sahiptir. Güneybatı cepheli ve boş durumdadır. Projesine göre ve yerinde bölümlendirilmemiş teras alanı bulunmaktadır.

B blok 6 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre zemin katta, 2 oda, salon, mutfak, giyinme odası, balkon, 2 banyo, hol ve koridor düzeninde brüt 136m² alana sahiptir. Güney cepheli ve boş durumdadır. Projesine göre ve yerinde bölümlendirilmemiş teras alanı bulunmaktadır.

B blok 7 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre zemin katta, 2 oda, salon, mutfak nişi, 2 balkon, 2 banyo, hol ve koridor düzeninde brüt 103m² alana sahiptir. Güney cepheli ve boş durumdadır. Projesine göre ve yerinde bölümlendirilmemiş teras alanı bulunmaktadır.

B blok 8 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre zemin katta, 2 oda, salon, mutfak, 2 balkon, 2 banyo, hol ve koridor düzeninde brüt 111m² alana sahiptir. Güneybatı cepheli ve boş durumdadır. Projesine göre ve yerinde bölümlendirilmemiş teras alanı bulunmaktadır.

B blok 9, 16, 23, 30, 37, 44, 58, 65, 72, 79, 114, 121, 135, 142 numaralı bağımsız bölümler Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre sırasıyla 1. 2. 3. 4. 5. 6. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. katlarda, 1 oda, salon, mutfak nişi, 2 balkon, 2 banyo, hol ve koridor düzeninde brüt 78m² alana sahiptir. Güneydoğu cepheli ve boş durumdadır.

B blok 10, 17, 24, 31, 45, 52, 59, 66, 73, 80, 87, 94, 101, 108, 115, 122, 129, 136 numaralı bağımsız bölümler Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre sırasıyla 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. katlarda, 1 oda, salon, mutfak nişi, 2 balkon, giyinme odası, 2 banyo, hol ve koridor düzeninde brüt 79m² alana sahiptir. Güneybatı cepheli ve boş durumdadır.

B blok 11, 18, 25, 32, 46, 53, 60, 67, 74, 81, 88, 95, 109, 123, 130, 137, 144 numaralı bağımsız bölümler Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre sırasıyla 1. 2. 3. 4. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 15. 17. 18. 19. 20. katlarda, 1 oda, salon, mutfak nişi, balkon, banyo ve hol düzeninde brüt 55m² alana sahiptir. Güney cepheli ve boş durumdadır.

B blok 12, 19, 26, 33, 40, 47, 61, 68, 75, 82, 89, 96, 103, 117, 131, 138 numaralı bağımsız bölümler Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre sırasıyla 1. 2. 3. 4. 5. 6. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. katlarda, 1 oda, salon, mutfak nişi, 3 balkon, 2 banyo ve koridor düzeninde brüt 83m² alana sahiptir. Güney cepheli ve boş durumdadır.

B blok 13, 20, 27, 34, 62, 76, 83, 90, 97, 104, 111, 125, 132, 139 numaralı bağımsız bölümler Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre sırasıyla 1. 2. 3. 4. 8. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 17. 18. 19. katlarda, 2 oda, salon, mutfak nişi, 3 balkon, 2 banyo, hol ve koridor düzeninde brüt 103m² alana sahiptir. Güney cephe ve boş durumdadır.

B blok 70, 77, 84, numaralı bağımsız bölümler Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre sırasıyla 9. 10. 11. 12. 18. 19. 20. katlarda, 1 oda, salon, mutfak nişi, balkon, banyo ve hol düzeninde brüt 41m² alana sahiptir. Kuzeybatı cephe ve boş durumdadır.

B blok 57, 64, 71, 78, numaralı bağımsız bölümler Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre sırasıyla 1. 2. 3. 4. 5. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 15. 16. 17. 18. 19. 20. katlarda, 1 oda, salon, mutfak nişi, 2 balkon, banyo, hol ve koridor düzeninde brüt 68m² alana sahiptir. Güneybatı cephe ve boş durumdadır.

B blok 143 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre 20. katta, normal katı 1 oda, salon, mutfak, giyinme odası, 2 banyo, hol ve koridor düzeninde brüt 79m², dubleks üst katında 1 oda, balkon, giyinme odası, 2 banyo, koridor ve hol düzeninde brüt 52m², toplam brüt 141m² alana sahiptir. Güneybatı cephe ve boş durumdadır.

B blok 145 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre 20. katta, normal katı 1 oda, salon, mutfak, balkon, 2 banyo, hol ve koridor düzeninde brüt 83m², dubleks üst katında 2 oda, 3 balkon, 3 banyo, koridor ve hol düzeninde brüt 114m², toplam brüt 197m² alana sahiptir. Güney cephe ve boş durumdadır.

C blok 1 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre zemin katta, salon, mutfak, banyo ve hol düzeninde brüt 50m², asma katta 1 oda, banyo ve hol düzeninde brüt 30m², toplam brüt 80m² alana sahiptir. Batı cephe ve boş durumdadır.

C blok 4 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre zemin katta, oda, salon, mutfak nişi, balkon, banyo ve hol düzeninde brüt 73m², asma katta 1 oda, banyo ve hol düzeninde brüt 35m², toplam brüt 108m² alana sahiptir. Güneybatı cephe ve boş durumdadır.

C blok 9, 15, 27 numaralı bağımsız bölümler Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre sırasıyla 1. 2. 4. katlarda konutlu, oda, salon, mutfak nişi, 2 balkon, 2 banyo, koridor ve hol düzeninde brüt 69m² alana sahiptir. Güneybatı cephe ve boş durumdadır.

C blok 10 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre 1. katta, oda, salon, mutfak nişi, 2 balkon, banyo, koridor ve hol düzeninde brüt 65m² alana sahiptir. Güneybatı cephe ve boş durumdadır.

C blok 25 numaralı bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre 4. katta, salon, mutfak nişi, balkon, banyo ve hol düzeninde brüt 35m² alana sahiptir. Doğu cephe ve boş durumdadır.

C blok 31, 37 numaralı bağımsız bölümler Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 17.10.2016 tarih 2016/38469 numaralı mimari projesine göre sırasıyla 5. ve 6. katta, salon, mutfak nişi, balkon, banyo ve hol düzeninde brüt 34m² alana sahiptir. Doğu cephe ve boş durumdadır.

Yerinde yapılan incelemede ise A blokta yer alan 5 bağımsız bölümün aradaki duvarlar kaldırılarak tek bir bağımsız bölüm gibi kullanıldığı görülmüştür ve mevcutta satış ofisi, proje ofisi olarak kullanılmaktadır.

B blokta yer alan 123 adet bağımsız bölüm boş durumdadır. B blok 2 numaralı bağımsız bölümde yerler ve tavanda inşaat eksiklikleri bulunmakta ve duvarın rutubet kapladığı, B blok 3 numaralı bağımsız bölümün koridor tavanında eksikliklerin bulunduğu,

Daire geniş kapıları çelik kapı, iç kapılar panel kapıdır. Pencereler pvc doğramadır. Yerler salon, mutfak-mutfak nişi ve odalarda laminat parke kaplama, antrede yerler seramik kaplamadır. Duvarlar saten boyalı, tavan kartonpiyerlidir. Mutfakta lake dolaplar ve granit tezgahı bulunmaktadır. Banyoda yer ve duvarlar seramik kaplı olup duş kabini, dolaplı lavabo bulunmaktadır. Dairelerde ısıtma sistemi doğalgaz sistemidir.

A blok satış ofisi olarak kullanılan bölümde giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapı, yer yer seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalıdır.

8. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU (Yakın Çevre, Ulaşımı ve Çevre Yapılaşma Bilgileri)

Ekspertizi yapılan konu mülkleri İstanbul ili, Kartal İlçesi, Yakacak Çarşı Mahallesi, Panorama sokak üzerinde yer alan 2710 ada, 399 parsel nolu arsa üzerinde yer alan A, B, C bloktan oluşan Rotamavi Kartal site ismiyle isimlendirilen sitede konumlanmıştır. Konu mülklere ulaşım için, Şehit Aydın Barış Polis Merkezi doğusundaki Kartal caddesinde güney yönde 790m ilerledikten sonra sağa Akra sokağına döner, 400m sonra sola dönülerek konu mülklerin üzerinde bulunduğu Panorama sokağına başlanılır ve 150m sonra solda konumlu blok girişleri ile konu mülklere ulaşılır.

Konu mülkün güney doğu cephesinde Samandıra Kartal bağlantı yoluna cephe Sporsahası bulunmaktadır. Sporsahası 12050 ada 415 parsel numaralı İstanbul Büyükşehir Belediyesine aittir. İmar durumunda spor tesis alanında kalmaktadır. İmar durumuna göre değerlemeye esas konu mülkün önüne manzarsını engelleyecek bir yapı yapılmayacaktır.

Yakın çevresinde benzer nitelikte 12-16 katlı site nitelikli ve 3-4 katlı konut nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülklere ulaşım özel araçlar ve Kartal Yakacak Çarşı istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülkleri (E: 40.9142 B: 29.214500) koordinatlarında yer almaktadır.

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81'inden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, İktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırı İstanbul

Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517 den kaldındığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürmüştür.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakın doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kağıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; btki ortüsü dengesizdir.

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

21 mahalleden oluşan Kartal ilçesinin nüfusu, ilçe Resmî verilerine göre 470.576 kişi olarak tespit edilmiştir.

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

Kartal ilçesinde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Küçük çaptaki ziraat alanları dahi yerleşim alanına dönüştüğü için tarımsal faaliyet yok denecek kadar azdır. Su ürünleri alanında da bir adet su ürünleri kooperatifi vardır. Tarımsal faaliyetler gibi sanayi tesisleri de yoktur. Ancak Türkiye'nin çok sayıda sınai ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi ilçe sınırları içindedir. İlçede daha ziyade küçük esnaf ve sanatkâr ile emekli nüfus bulunmaktadır, faal nüfusun bir bölümü ilçe dışında çalışmaktadır. İstanbul Anadolu Adliyesi ile İstanbul Şehir Üniversitesi ilçede yer almaktadır.

Yakacık semti birçok konut nitelikli yapılaşmaya ev sahipliği yapmaktadır.

Kartal ilçesindeki alışveriş merkezleri, daha çok sahil bölgesinde bulunmaktadır.

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

9. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), geçen yıla ilişkin üretim yöntemiyle hesaplanan gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) sonuçlarına göre, Türkiye ekonomisi 2019'da yüzde 0,9, geçen yılın son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşti. Türkiye ekonomisi 2019 yılını dördüncü çeyreğinde yüzde 6 büyürken, bu büyüme son 7 çeyreğin en hızlı büyümesi olarak gerçekleşti. Böylece Türkiye ekonomisi son çeyrek verilerine göre dünyanın en hızlı büyüyen ikinci ekonomisi oldu.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü 3,3 arttı. İnşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki idari ve destek hizmet faaliyetleri ise 1,3 azaldı. Kişi başına GSYH değeri, 2019'da cari fiyatlarla 51 bin 834 lira (9 bin 127 dolar) olarak hesaplandı. Bu değer, 2018'de 45 bin 453 lira (9 bin 632 dolar) olarak belirlenmişti.

Hane halkı nihai tüketim harcamaları 2019'da bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksinde yüzde 0,7 arttı ve GSYH içindeki payı yüzde 57,4 oldu. Hane halkı nihai tüketim harcamaları, geçen yılın dördüncü çeyreğinde 2018'in aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak yüzde 6,8 yükseldi. Devletin nihai tüketim harcamaları yüzde 2,7 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu yüzde 0,6 azaldı. Geçen yıl, 2018'in zincirlenmiş hacim endeksinde göre mal ve hizmet ihracatı yüzde 6,4 yükselirken, ithalat yüzde 3,6 düştü. Mal ve hizmet ihracatı, 2019'un dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise zincirleme hacim endeksi olarak yüzde 4,4, ithalatı da yüzde 29,3 yükseldi. İş gücü ödemeleri 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 19,9, net işletme artışı/karma gelir yüzde 11,5 yükseldi. İş gücü ödemeleri geçen yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19,5, net işletme artışı/karma gelir yüzde 16,7 artış kaydetti. İş gücü ödemelerinin cari fiyatlarla gayrisafi katma değer içerisindeki payı 2018'nin aynı çeyreğinde yüzde 33,8 iken bu oran geçen yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 35,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise yüzde 48,7'den yüzde 47'ye düştü.

Konjonktürel politik hareketlerin takip edildiği ve jeopolitik risklerin gündemden düşmediği bir yılın daha sonuna yaklaşıırken, ülkeler arası siyasi çatışmaların temelinde yatan ekonomik sisteme hakim olma isteği ve bu paralelde oluşan "ticaret savaşı" gelişmeleri, 2019'da piyasaları ve ekonomik kararları etkileyen temel konu oldu.

Brexit gelişmelerinin de yakından takip edildiği 2019'da, Avrupa ekonomisinde istenen toparlanmanın yakalanmaması, İtalya, İspanya ve İngiltere'de siyasi belirsizliklerin oluşması küresel ekonomiye dair yavaşlama kaygılarının artmasını tetikledi.

Gelişmeler çerçevesinde ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) gibi önde gelen merkez bankalarının ekonomiyi desteklemek amacıyla para politikalarında yeniden gevşemeye dönmesi ekonomiye ilişkin risklerin azalmasını sağladı.

Tüm bunlar doğrultusunda 2019 yılı globalleşmenin getirdiği domino etkisiyle tüm ülkelerde olduğu gibi Türkiye ekonomisinde de iç gelişmelerden çok dış gelişmelerin öne çıktığı bir yıl oldu.

Yurt dışındaki riskler ve iç gelişmeler çerçevesinde, ekonomi yönetimi yıl genelinde gerek açıkladığı tedbirlerle gerekse hayata geçirdiği reformlarla ekonomide sert savrulmaların önüne geçti. Böylece 2019, Türkiye'de enflasyonun yüzde 20'lerden tek haneye gerilediği, daralma döneminden tekrar büyümeye geçildiği, ihracatta rekorların kırıldığı ve rekor cari fazlaların görüldüğü bir yıl oldu.

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de ocak ayında yüzde 20,35 düzeyinde gerçekleşen enflasyon, kademeli bir şekilde düşüşe geçerek ekimde yüzde 8,55'e kadar geriledi. Kasım'da yüzde 10,50 ile yeniden çift haneye çıkan enflasyonun, yıl Yenı Ekonomi Programı'nın (YEP) hedefi olan yüzde 12'ye yakın bir seviyede tamamlayacağı öngörüılıyor.

Büyüme tarafında yıl içinde dengeleme sürecinden dönüşüm sürecine geçildiği görüldü. Bu anlamda geçen yıl yüzde 2,6 büyümeyle tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,3 ve ikinci çeyreğinde yüzde 1,6 daraldı. Üçüncü çeyrekte beklentileri aşarak yüzde 0,9 büyüyen ekonominin, YEP hedefleri doğrultusunda 2019'u yüzde 0,5'lik Gayrisafi Yurt İçi Hasıla artışıyla tamamlaması bekleniyor.

Geçen yıl 27,6 milyar dolarla son 9 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşen cari açığın, 2019'da kademeli iyileştiği ve artıya geçtiği görüldü. Türkiye, son 12 aylık cari dengece hazıranda yaklaşık 17 yılın ardından ilk kez fazla verdi. "Türkiye'nin yumuşak karnı" olarak nitelendirilen ödemeler dengesinde elde edilen başarının 2020'de de sürdürülmesi yönünde kararlı bir duruş sergileyen ekonomi yönetiminin, cari açığın millî gelir içindeki payı için 2020 hedefi yüzde 1,2 düzeyinde bulunuyor.

Bu yıl ekonomik göstergelerde YEP'te belirtilen hedeflere yak n bir tablonun oluşması dikkati çekerken, bu durum söz konusu programda 2020 için çizilen çerçeveye dair güveni de artırdı.

YEP'te enflasyon hedefleri, 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla yüzde 12, yüzde 6,5, yüzde 6 ve yüzde 4,9 düzeyinde bulunuyor. Programda işsizlik oranının 2019'da yüzde 12,9, 2020'de yüzde 11,8, 2021'de yüzde 10,6 ve 2022'de yüzde 9,8 olması hedefleniyor. Büyüme hedefleri ise 2019 için yüzde 0,5, sonraki 3 yıl için yüzde 5'er olarak yer alıyor.

Bu yıl Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) son 4 toplantıda toplam 1200 baz puanlık faiz indirimi yaparken, politika faizi yıl başında bulunduğu yüzde 24 seviyesinde 11 yüzde 12'ye inmiş oldu.

Sadace faiz indirimleri ile değil, repo ve swap ihaleleri, zorunlu karşılık düzenlemeleri ve sözle yönlendirmeleri ile öne çıkan TCMB'nin, finansal piyasalarda sağladığı istikrar ile ekonomiye çok önemli bir şekilde destek sağladığı görüldü.

Bu kapsamda TCMB'nin 2019'daki serü faiz indirimlerine gelecek yıl ara veracağı ve bekle-gör politikasını benimseyebileceği konuşulsa da, ekonomistler 2020'de politika faizinde 150-300 baz puan daha azaltım bekliyor. Böylece piyasalarda politika faizinin 2020'de yüzde 9,0 ile yüzde 10,5 arasında şekilleneceği öngörüılıyor.

TCMB'nin reel sektör, finansal sektör ve profesyonellerle geniş kapsamlı olarak gerçekleştirdiği aralık ayı beklenti anketine bakıldığında ise 2019 sonunda enflasyonun yüzde 11,62 düzeyinde gerçekleşeceği, ekonominin de yüzde 0,4 büyüyeceği öngörüılıyor.

Söz konusu ankette 12 ay sonrasına yönelik enflasyonun yüzde 10,07, büyümenin yüzde 3,2 ve politika faizinin yüzde 10,60 düzeyinde gerçekleşeceği öngörüılıyor.

Uluslararası kurumların Türkiye ekonomisine yönelik tahminlerine bakıldığında, yıl içinde çeşitli revizyonların gündeme gelmesi dikkati çekti. Bu açıdan özellikle 2019'de ekonominin sert daralacağı bekleyen uluslararası kurumların yıl sonuna yaklaştıkça bu öngörülerini büyüme yönünde güncelledikleri görülüyor. Bu da ekonomiye yönelik tahminlerde son birkaç yıldır önemli revizyonlarla gündeme gelen kurumların 2020 beklentilerine temkinli yaklaşımı beraberinde getiriyor.

Bu kapsamda, nisan ayında açıkladığı raporda 2019'da Türkiye ekonomisinin yüzde 2,5 daralacağı,

beklentisine yer veren Uluslararası Para Fonu (IMF), bu beklentisini eylülde yüzde 0,25 büyümeye yönünde değiştirdi. Aynı dönemde IMF, Türkiye ekonomisine yönelik 2020 büyümeye beklentisi ise yüzde 2,5'ten yüzde 3'e revize etti.

IMF, nisan raporunda belirlediği Türkiye ekonomisine yönelik enflasyon beklentisini ekimde 2019 için yüzde 17,5'ten yüzde 15,7'ye, 2020 için ise yüzde 14,1'den yüzde 12,6'ya çekti.

Dünya Bankası da 2019'da Türkiye'ye yönelik büyüme tahminini ocak ayında açıkladığı raporda yüzde 1,6 olarak belirlerken, bu rakamı yıl içinde yüzde eksi 1,0'e revize etmişti. Banka ekim ayında ise Türkiye'de milli gelirin 2019'da değişiklik göstermeyeceği, dolayısıyla büyümenin yüzde 0 düzeyinde gerçekleşeceği öngörüsünde bulundu. Dünya Bankası'nın Türkiye ekonomisine yönelik 2020 beklentisi yüzde 3 düzeyinde bulunuyor.

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) ise yıl başında 2019 için Türkiye ekonomisine yönelik yüzde eksi 1,8 olan daralma beklentisini mayısta yüzde eksi 2,6'ya revize etmiş, eylülde bu rakamı yüzde eksi 0,3 olarak öngörmüştü. Örgüt kasımda, Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 0,3 büyümeye kapatacağı beklentisini duyurmuştu. OECD, 2020 için Türkiye ekonomisine yönelik beklentisini ise yüzde 2 düzeyinde belirledi.

Bu göstergelerin yanı sıra 2020 yılının başında Çin'in Wuhan kentinde başlayan corona virüs salgını tüm dünyada büyük bir panik oluşturdu. Türkiye sınırlarını aşip ülkeye etkisi altına alan bu salgının ekonomik etkileri de belirginleşmeye başladı. Corona virüsü bir çok ülkeyi etkilediği gibi Türkiye için de olumlu ve olumsuz etkileri olacaktır.

Corona virüsü salgını sonucunda petrolde meydana gelen ciddi düşüş tüm dünya piyasasını alt üst etti. Enerji fiyatlarında meydana gelen bu düşüş enflasyon açısından olumlu olabilir. Ayrıca Türkiye enerjide dışa bağımlı olduğu için bu durumu bizim açımızdan olumlu gözüküyor.

FED'in geçtiğimiz sene faizlerde yaptığı artış Türkiye'yi oldukça olumsuz etkilemişti. Fakat corona virüsü sonrası ABD Merkez Bankası faizlerde indirmeye gitti. Döviz borcu olan bir ülke olarak faizlerdeki bu gelişme bizim açımızdan olumlu etkileri olacaktır düşünmüyoruz.

Bunun yanı sıra Tüm dünyada hayatı durma noktasına getiren bu kriz sonucu birçok ülkede sokağa çıkma yasağı ilan edilmesi ve bir çok ülkede sokağa çıkma yasağı olmasa da evden çalışma modeline dönülmesi ve sanayi üretimi ara vermiş durumdadır. Aynı şekilde ülkemizde de sorunu olmadıkça sokağa çıkılmaması yönünde yapılan uyarılar doğrultusunda bir çok sanayi tesisinde üretime ara verildi. Bankalar ve hizmet sektöründe ise mümkün olduğunca az kişi ile çalışmaya ve mümkün oldukça evden çalışmaya dönülmüş durumdadır. Ekonomiye olan etkileri ileride ortaya çıkacaktır.

Gayrimenkul sektörü

Gayrimenkul piyasasının Sosyo-ekonomik alanlardaki gelişme ve dalgalanmalardan doğrudan etkilendiği bilinmektedir. 2007 yılı sonunda dünyada yaşanan mortgage krizi nedeniyle inşaat ve gayrimenkul piyasasının, uluslararası ve ulusal düzeyde bir durgunluk dönemine girdiği anlaşılmaktadır. Kısmen etkileri azalmış olan küresel ekonomik krize bağlı durgunluk, gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemekte, emlak satışlarını ve fiyatların azda olsa bir düşüş içinde olduğu gözlenmektedir. Ancak 2010 yılı başından itibaren gayrimenkul piyasasında az da olsa bir hareketlilik gözlenmektedir. Faizlerin düşmesi emlak sektörünü cazip duruma getirmiş olup buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında da yukarı doğru bir seyir gözlenmektedir. Geçmişten bugüne bakıldığında krizler başladığında ilk konut sektörünün bundan etkilendiği ve krizden çıkış başladığında ilk çıkışın yine konut sektöründe olduğu görülmektedir. 2017 yılından beri gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk 2018 yılında dövizde yaşanan ani yükseliş ile inşaat maliyetlerinin çok artması ile gayrimenkul sektörü durma noktasına gelmiştir. 2019 yılı genel olarak küresel bazda artan büyüme endişeleri ve alınmaya çalışılan önlemlerle geçen bir yıl oldu. Yaşanan ticaret savaşları, küresel ekonomik dengesizlikleri beraberinde getirdi. Bu durumun varlık fiyatlarında aşağı yönlü beklentileri güçlendirmiştir.

Gelişmiş ülkelerde sağlanan parasal tepkilerin ve uygulanan faiz politikalarının istenilen başarıya ulaşamadığını gözlemledik. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon politikalarına göre benzer uygulamalar yaparak, ekonomik büyüme stratejileri oluşturmaya çalıştılar.

Ülkemizde ise ekonomik olarak yaşanan dalgalanmaları özellikle son dönemde faiz alanında etkilerinin giderek daha normalleşmektedir.

İnşaat sektörünün, yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla, ülke ekonomimiz için son derece

büyük bir öneme sahiptir. Geçtiğimiz 20 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir büyüme gerçekleştirmiştir. 2019 yılına baktığımızda gerçekleşen konut satışı rakamlarının, konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğunu söyleyebiliriz. Son dönemde ise özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler, özellikle ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmış olup, hem tüketici hem de üretici açısından canlılığı artırmaya başlamıştır. Konut satışlarında yabancıya satışların da önemli bir yere sahiptir. Yabancı satışlarda, 2019 yılında yaklaşık 45.000 adet konut satışı yapıldı. 2020 yılında özellikle hazır konutlar olmak üzere beklentiler bu rakamın çok üzerindedir.

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Kartal; İstanbul ilinin en eski yerleşim birimlerinden biri olmakla beraber, hala yoğun nüfus yapısına sahip ilçelerinden birisidir. Anadolu Adliyesi gibi büyük için önemli yapılardan birine sahiptir. Kartal ilçesinde 21 adet mahalle bulunmaktadır.

Kartal, gün geçtikçe planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış; kaçak yapılaşması eskiye oranla azalar, depreme dayanıklı binaları ile gelişime örnek gösterilen kent olarak büyümektedir. İstanbul Oyuncak Müzesi, Aydos Ormanı, Caddebostan Sahili gibi sanat ve tarihi merkezleri bulunmaktadır. Konu mülklerin bulunduğu bölge, genellikle yeni yapılaşmaların yoğun olarak yer aldığı Yakacık Çarşı mahallesinde konumlanmaktadır.

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlardan A blok ofis niteliğinde olanlar mağaza veya showroom olarak, diğer daire niteliğinde olanlar konut nitelikte kullanıma uygundur.

9.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

- Merkezi konumda olması
- Altyapı olanaklarının tam olması
- Ulaşım imkanlarının tam olması

Olumsuz Faktörler

- A blokta bağımsız bölümlerin birleştirilmesi
- Kat mülkiyetine geçilmemesi

10. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Bu karşılaştırma yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstisnai fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanılan alanlar:

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her doks gayrimenkulde uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlenmek için kütüphane, törenlik müze, kütüphane, okul, vsj
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeler sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana geçen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI (Emsal Satışlar ve/veya Emsal Kiralar)

Satılık Emsaller

EMSAL 1: Konu mülklerin yan binasında, 5 yıllık, site nitelikli tek bloklu sosyal olanaklara sahip havuzlu Velpark Residence projesinde, 6. katta 1+1 70m² brüt alanlı olarak ifade edilen, 55m² net alanı olabileceği söylenen satılık daire için 359.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 5.129-TL/m²) Emlak Ofisi Tel: 0545 795 79 58

Emsal mülk 6 yıllık binada bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %40 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 5.129-TL/m² x 0.90 x 1,40 = 6.463-TL/ m²)

EMSAL 2: Konu mülklerin yan binasında, 6 yıllık, site nitelikli tek bloklu sosyal olanaklara sahip havuzlu Velpark Residence projesinde, 16. katta 2+1 94m² brüt alanlı olarak ifade edilen, 70m² net alanı olabileceği söylenen satılık daire için 530.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 5.638-TL/m²) Emlak Ofisi Tel: 0553 848 03 26

Emsal mülk 5 yıllık binada bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %30 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 5.638-TL/m² x 0.90 x 1,40 = 6.596-TL/ m²)

EMSAL 3: Konu mülklerle aynı sitede, B blokta, 8. katta 3+1 155m² brüt alanlı olarak ifade edilen satılık daire için 730.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 5.032-TL/m²) Emlak Ofisi Tel: 0555 110 09 38 Emsal mülkün alanı gerçek alandan % 40 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %40 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 5.032-TL/m² x 0.90 x 1,40 = 6.340-TL/ m²)

EMSAL 4: Konu mülklerle aynı sitede, B blokta, 15. katta 1+1 80m² brüt alanlı olarak ifade edilen, net 55m² olduğu düşünülen satılık daire için 430.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 5.375-TL/m²) Emlak Ofisi Tel: 0212 448 38 38 Emsal mülkün alanı gerçek alandan % 40 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %40 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 5.375-TL/m² x 0.90 x 1,40 = 6.773-TL/ m²)

EMSAL 5: Konu mülklere yakın konumda, yeni, site nitelikli sosyal olanaklara sahip havuzlu Diamond Life projesinde, 15. katta 2+1 115m² brüt alanlı olarak ifade edilen, 85m² net alanı olduğu söylenen orman manzaralı satılık daire için 649.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 5.643-TL/m²) Emlak Ofisi Tel: 0532 514 18 88 Emsal mülkün konumunda biraz kötü olması ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %30 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 5.643-TL/m² x 0.90 x 1,30 = 6.602-TL/ m²)

EMSAL 6: Konu mülklere yakın konumda, yeni, site nitelikli sosyal olanaklara sahip projede, 4. katta 2+1 119m² brüt alanlı olarak ifade edilen, 103m² net alanı olduğu söylenen satılık daire için 674.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 5.664-TL/m²) Emlak Ofisi Tel: 0532 357 25 92

Emsal mülk 5-10 yıllık binada bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %40 düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 5.664-TL/m² x 0.85 x 1,40 = 6.740-TL/ m²)

EMSAL 7: Konu mülklere yakın düşük şerefiyeli konumda, yeni, site nitelikli sosyal olanaklara sahip Çarmpark Evleri projesinde, giriş katta 3+1 115m² brüt alanı olarak ifade edilen, 90m² net alanı olduğu söylenen satılık daire için 403.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 3.504-TL/m²) Emlak Ofisi Tel: 0542 230 50 36 Emsal mülkün alanı gerçek alandan % 40 fazla söylendiği düşüldüğünden, konumu düşük şerefiyeli olması, Emsalde istenilen fiyatta %50 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 3.500-TL/m² x 0.90 x 1,50 = 4.725-TL/ m²)

EMSAL 8: Konu mülklere yakın konumda, yeni, site nitelikli sosyal olanaklara sahip projede, 5. katta 4+2 210m² brüt, 170m² net alanlı olarak ifade edilen satılık dubleks daire için 750.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 3.571-TL/m²) Emlak Ofisi Tel: 0507 168 31 46

Emsal mülkün alanı gerçek alandan % 40 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %40 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 3.571-TL/m² x 0.90 x 1,40 = 4.500-TL/ m²)

EMSAL 9: Konu mülklere yakın konumda, 4 yıllık, site nitelikli sosyal olanaklara sahip projede, 6. katta 4+1 180m² brüt, 140m² net alanlı olarak ifade edilen deniz manzaralı satılık dubleks daire için 675.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 3.750-TL/m²) Emlak Ofisi Tel: 0539 945 06 62

Emsal mülk 4 yıllık binada bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %50 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 3.750-TL/m² x 0.90 x 1,50 = 5.063-TL/ m²)

EMSAL 10: Konu mülklere yakın yüksek şerefiyeli konumda, benzer nitelikli sitede, bodrum katı 350m², giriş katı 300m², toplam 650m² olarak ifade edilen depo+ dükkan için istenilen değer: 4.750.000 TL istenilmektedir.

Emsalde istenilen fiyatta pazarlık payını bulduğu düşünmektedir. (Zemine İndügeme: Bodrum : 350m2/3 + Zemin Kat: 300m2= 417m2) (m² birim değeri: 10.192-TL/m²) Emlak Ofisi Tel: 0216 488 20 30 Emsal mülkün konumunun iyi olması ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %25 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmeştir. (m² birim değeri: 10.192-TL/m² x 0,90 x 0,75 = 6.880-TL/ m²)

Kiralık emsaller

EMSAL 11: Konu mülklere yakın konumda benzer nitelikli projede, 14. katta 130m2 olarak ifade edilen 2+1 daire için aylık kira 2.750 TL istenilmektedir. (m² birim değeri: 21.15-TL/m²) Emlak ofisi Tel: 0553 637 88 77

Emsal mülk alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %20 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmeştir. (m² birim değeri: 21.15 TL/m² x 0,90 x 1,20 = 22.84-TL/ m²)

EMSAL 12: Konu mülk eric ayar sitece, 8 blokta, 16. katta 3+1 148m2 brüt alanlı olarak ifade edilen, 100m2 net alanı olduğu söylenen daire için aylık kira 2.400-TL istenilmektedir. (m² birim değeri: 16.21-TL/m²) Emlak ofisi Tel: 0531 291 38 64 Emsal mülkün alanı gerçek alandan % 40 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %40 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmeştir. (m² birim değeri: 16.21-TL/m² x 0,90 x 1,40 = 20.42-TL/ m²)

EMSAL 13: Konu mülklere yakın konumda benzer nitelikli projede, 6. katta 115m2 olarak ifade edilen 2+1 daire için aylık kira 2.475 TL istenilmektedir. (m² birim değeri: 21.52-TL/m²) Emlak ofisi Tel: 0545 795 79 58

Emsal mülk alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %20 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmeştir. (m² birim değeri: 21.52-TL/m² x 0,90 x 1,20 = 23.24-TL/ m²)

EMSAL 14: Konu mülklere yakın konumda, yeni, site nitelikli sosyal olanaklara sahip yeni sitede Diamond Life projesinde, 6. katta 2+1 115m2 brüt alanlı olarak ifade edilen kiralık daire için aylık 2.400-TL istenilmektedir. (m² birim değeri: 20,86-TL/m²) Emlak ofisi Tel: 0546 619 66 24

Emsal mülkün alanı gerçek alandan % 20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %20 düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmeştir. (m² birim değeri: 20,86-TL/m² x 0,85 x 1,20 = 21,27-TL/ m²)

EMSAL 15: Konu mülklere yakın konumda, yeni, site nitelikli sosyal olanaklara sahip yeni sitede Diamond Life projesinde, 15. katta 3+1 135m2 brüt alanlı olarak ifade edilen kiralık daire için aylık 3.150-TL istenilmektedir. (m² birim değeri: 23,33-TL/m²) Emlak ofisi Tel: 0530 608 35 36

Emsal mülkün alanı gerçek alandan % 20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %20 düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmeştir. (m² birim değeri: 23,33-TL/m² x 0,85 x 1,20 = 23,79-TL/ m²)

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ	Emsal taşınmazların daire ve dükkan nitelikleri göz önüne alınarak kiralık ve satılık emsallerden yola çıkılarak emsallerin katlarına konumlarına göre düzeltme yapılarak birim fiyatlara ulaşılmıştır.
10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI	Toplam değer: 52.630.000,00-TL Değerleme detayı aşağı tabloda yer almaktadır.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	KAT	CEPHESİ	YAPI ALANI	M2 BİRİM FİYAT	SATIŞ DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	%18 DAHİL DEĞERİ	KDV KİRA
A	1	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	46	5.261-TL/M2	380.000,00 ₺	1.350,00 ₺	1.593,00 ₺	
A	2	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	41	8.049-TL/M2	330.000,00 ₺	1.200,00 ₺	1.416,00 ₺	
A	3	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	31	5.774-TL/M2	210.000,00 ₺	750,00 ₺	885,00 ₺	
A	4	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	37	6.392-TL/M2	255.000,00 ₺	900,00 ₺	1.62,00 ₺	
A	5	OFİS	ZEMİN	KUZEYDOĞU	52	7.692-TL/M2	400.000,00 ₺	1.450,00 ₺	1.711,00 ₺	
B	1	DAİRE	1.BODRUM	GÜNEYBATI	85	5.235 TL/M2	445.000 TL	1.550 TL	1.829 TL	
B	2	DAİRE	1.BODRUM	GÜNEYBATI	69	4.783 TL/M2	330.000 TL	1.200 TL	1.416 TL	
B	3	DAİRE	1.BODRUM	GÜNEYBATI	88	4.830 TL/M2	425.000 TL	1.550 TL	1.829 TL	

B	4	DAİRE	ZEMİN	GÜNEYBATI	78	6.282 TL/M2	490.000 TL	1750	2.065 TL
B	5	DAİRE	ZEMİN	GÜNEYBATI	79	6.203 TL/M2	490.000 TL	1750	2.065 TL
B	6	DAİRE	ZEMİN	GÜNEY	136	5.993 TL/M2	815.000 TL	1850	2.183 TL
B	7	DAİRE	ZEMİN	GÜNEY	103	6.262 TL/M2	645.000 TL	2350	2.773 TL
B	8	DAİRE	ZEMİN	GÜNEYBATI	111	5.811 TL/M2	645.000 TL	2350	2.773 TL
B	9	DAİRE	1	GÜNEYDOĞU	78	6.282 TL/M2	490.000 TL	1750	2.065 TL
B	10	DAİRE	1	GÜNEYBATI	79	6.203 TL/M2	490.000 TL	1750	2.065 TL
B	11	DAİRE	1	GÜNEY	55	5.727 TL/M2	315.000 TL	1250	1.475 TL
B	12	DAİRE	1	GÜNEY	83	6.325 TL/M2	525.000 TL	1900	2.242 TL
B	13	DAİRE	1	GÜNEY	103	6.359 TL/M2	655.000 TL	2350	2.773 TL
B	16	DAİRE	2	GÜNEYDOĞU	78	6.346 TL/M2	495.000 TL	1750	2.065 TL
B	17	DAİRE	2	GÜNEYBATI	79	6.266 TL/M2	495.000 TL	1750	2.065 TL
B	18	DAİRE	2	GÜNEY	55	5.727 TL/M2	315.000 TL	1250	1.475 TL
B	19	DAİRE	2	GÜNEY	83	6.325 TL/M2	525.000 TL	1900	2.242 TL
B	20	DAİRE	2	GÜNEY	103	6.359 TL/M2	655.000 TL	2350	2.773 TL
B	23	DAİRE	3	GÜNEYDOĞU	78	6.346 TL/M2	495.000 TL	1750	2.065 TL
B	24	DAİRE	3	GÜNEYBATI	79	6.266 TL/M2	495.000 TL	1750	2.065 TL
B	25	DAİRE	3	GÜNEY	55	5.727 TL/M2	315.000 TL	1250	1.475 TL
B	26	DAİRE	3	GÜNEY	83	6.325 TL/M2	525.000 TL	1900	2.242 TL
B	27	DAİRE	3	GÜNEY	103	6.359 TL/M2	655.000 TL	2350	2.773 TL
B	30	DAİRE	4	GÜNEYDOĞU	78	6.410 TL/M2	500.000 TL	1750	2.065 TL
B	31	DAİRE	4	GÜNEYBATI	79	6.329 TL/M2	500.000 TL	1750	2.065 TL
B	32	DAİRE	4	GÜNEY	55	5.727 TL/M2	315.000 TL	1250	1.475 TL
B	33	DAİRE	4	GÜNEY	83	6.386 TL/M2	530.000 TL	1900	2.242 TL
B	34	DAİRE	4	GÜNEY	103	6.408 TL/M2	660.000 TL	2350	2.773 TL
B	37	DAİRE	5	GÜNEYDOĞU	78	6.410 TL/M2	500.000 TL	1800	2.124 TL
B	40	DAİRE	5	GÜNEY	83	6.386 TL/M2	530.000 TL	1950	2.301 TL
B	44	DAİRE	6	GÜNEYDOĞU	78	6.474 TL/M2	505.000 TL	1850	2.183 TL
B	45	DAİRE	6	GÜNEYBATI	79	6.392 TL/M2	505.000 TL	1850	2.183 TL
B	46	DAİRE	6	GÜNEY	55	6.091 TL/M2	335.000 TL	1300	1.534 TL
B	47	DAİRE	6	GÜNEY	83	6.446 TL/M2	535.000 TL	1950	2.301 TL
B	52	DAİRE	7	GÜNEYBATI	79	6.392 TL/M2	505.000 TL	1850	2.183 TL
B	53	DAİRE	7	GÜNEY	55	6.091 TL/M2	335.000 TL	1300	1.534 TL
B	57	DAİRE	7	GÜNEYBATI	68	6.324 TL/M2	430.000 TL	1600	1.888 TL
B	58	DAİRE	8	GÜNEYDOĞU	78	6.474 TL/M2	505.000 TL	1850	2.183 TL
B	59	DAİRE	8	GÜNEYBATI	79	6.392 TL/M2	505.000 TL	1850	2.183 TL
B	60	DAİRE	8	GÜNEY	55	6.091 TL/M2	335.000 TL	1300	1.534 TL
B	61	DAİRE	8	GÜNEY	83	6.446 TL/M2	535.000 TL	2000	2.350 TL
B	62	DAİRE	8	GÜNEY	103	6.456 TL/M2	665.000 TL	2400	2.832 TL
B	64	DAİRE	8	GÜNEYBATI	68	6.324 TL/M2	430.000 TL	1550	1.947 TL
B	65	DAİRE	9	GÜNEYDOĞU	78	6.538 TL/M2	510.000 TL	1900	2.242 TL
B	66	DAİRE	9	GÜNEYBATI	79	6.456 TL/M2	510.000 TL	1900	2.242 TL
B	67	DAİRE	9	GÜNEY	55	6.091 TL/M2	335.000 TL	1350	1.593 TL
B	68	DAİRE	9	GÜNEY	83	6.506 TL/M2	540.000 TL	2000	2.460 TL

B	70	DAİRE	9	KUZEYBATI	41	6.341 TL/M2	260.000 TL	950	1.121 TL
B	71	DAİRE	9	GÜNEYBATI	68	6.397 TL/M2	435.000 TL	1650	1.947 TL
B	72	DAİRE	10	GÜNEYDOĞU	78	6.538 TL/M2	510.000 TL	1900	2.242 TL
B	73	DAİRE	10	GÜNEYBATI	79	6.456 TL/M2	510.000 TL	1900	2.242 TL
B	74	DAİRE	10	GÜNEY	55	6.455 TL/M2	355.000 TL	1350	1.593 TL
B	75	DAİRE	10	GÜNEY	83	6.506 TL/M2	540.000 TL	2000	2.350 TL
B	76	DAİRE	10	GÜNEY	103	6.505 TL/M2	670.000 TL	2450	2.891 TL
B	77	DAİRE	10	KUZEYBATI	41	6.341 TL/M2	260.000 TL	950	1.121 TL
B	78	DAİRE	10	GÜNEYBATI	68	6.471 TL/M2	440.000 TL	1550	1.947 TL
B	79	DAİRE	11	GÜNEYDOĞU	78	6.603 TL/M2	515.000 TL	1900	2.242 TL
B	80	DAİRE	11	GÜNEYBATI	79	6.519 TL/M2	515.000 TL	1900	2.242 TL
B	81	DAİRE	11	GÜNEY	55	6.455 TL/M2	355.000 TL	1350	1.593 TL
B	82	DAİRE	11	GÜNEY	83	6.566 TL/M2	545.000 TL	2000	2.360 TL
B	83	DAİRE	11	GÜNEY	103	6.553 TL/M2	675.000 TL	2450	2.891 TL
B	87	DAİRE	12	GÜNEYBATI	79	6.582 TL/M2	520.000 TL	1950	2.301 TL
B	88	DAİRE	12	GÜNEY	55	6.455 TL/M2	355.000 TL	1350	1.593 TL
B	89	DAİRE	12	GÜNEY	83	6.627 TL/M2	550.000 TL	2000	2.360 TL
B	90	DAİRE	12	GÜNEY	103	6.602 TL/M2	680.000 TL	2450	2.891 TL
B	94	DAİRE	13	GÜNEYBATI	79	6.646 TL/M2	525.000 TL	2000	2.360 TL
B	95	DAİRE	13	GÜNEY	55	6.455 TL/M2	355.000 TL	1350	1.593 TL
B	96	DAİRE	13	GÜNEY	83	6.687 TL/M2	555.000 TL	2000	2.360 TL
B	97	DAİRE	13	GÜNEY	103	6.650 TL/M2	685.000 TL	2450	2.891 TL
B	101	DAİRE	14	GÜNEYBATI	79	6.646 TL/M2	525.000 TL	2050	2.419 TL
B	103	DAİRE	14	GÜNEY	83	6.687 TL/M2	555.000 TL	2100	2.478 TL
B	104	DAİRE	14	GÜNEY	103	6.650 TL/M2	685.000 TL	2450	2.891 TL
B	108	DAİRE	15	GÜNEYBATI	79	6.646 TL/M2	525.000 TL	2050	2.419 TL
B	109	DAİRE	15	GÜNEY	55	6.455 TL/M2	355.000 TL	1400	1.652 TL
B	111	DAİRE	15	GÜNEY	103	6.650 TL/M2	685.000 TL	2450	2.891 TL
B	114	DAİRE	16	GÜNEYDOĞU	78	6.795 TL/M2	530.000 TL	2050	2.419 TL
B	115	DAİRE	16	GÜNEYBATI	79	6.709 TL/M2	530.000 TL	2050	2.419 TL
B	117	DAİRE	16	GÜNEY	83	6.747 TL/M2	560.000 TL	2100	2.478 TL
B	121	DAİRE	17	GÜNEYDOĞU	78	6.795 TL/M2	530.000 TL	2100	2.478 TL
B	122	DAİRE	17	GÜNEYBATI	79	6.709 TL/M2	530.000 TL	2100	2.478 TL
B	123	DAİRE	17	GÜNEY	55	6.455 TL/M2	355.000 TL	1450	1.711 TL
B	125	DAİRE	17	GÜNEY	103	6.650 TL/M2	685.000 TL	2450	2.891 TL
B	129	DAİRE	18	GÜNEYBATI	79	6.709 TL/M2	530.000 TL	2100	2.478 TL
B	130	DAİRE	18	GÜNEY	55	6.455 TL/M2	355.000 TL	1450	1.711 TL
B	131	DAİRE	18	GÜNEY	83	6.747 TL/M2	560.000 TL	2100	2.478 TL
B	132	DAİRE	18	GÜNEY	103	6.650 TL/M2	685.000 TL	2450	2.891 TL
B	135	DAİRE	19	GÜNEYDOĞU	78	6.923 TL/M2	540.000 TL	2150	2.537 TL
B	136	DAİRE	19	GÜNEYBATI	79	6.835 TL/M2	540.000 TL	2150	2.537 TL
B	137	DAİRE	19	GÜNEY	55	6.909 TL/M2	380.000 TL	1500	1.770 TL
B	138	DAİRE	19	GÜNEY	83	6.807 TL/M2	565.000 TL	2150	2.537 TL
B	139	DAİRE	19	GÜNEY	103	6.699 TL/M2	690.000 TL	2500	2.950 TL

B	142	DAİRE	20	GÜNEYDOĞU	78	6.859 TL/M2	535.000 TL	2150	2.537 TL
B	144	DAİRE	20	GÜNEY	55	6.909 TL/M2	380.000 TL	1500	2.773 TL
B	145	DUBLEKS DAİRE	20	GÜNEY	197	6.751 TL/M2	1.330.000 TL	4000	4.720 TL
C	1	ASMA KATLI DAİRE	ZEMİN	BATI	80	4.375 TL/M2	350.000 TL	1200	1.416 TL
C	4	ASMA KATLI DAİRE	ZEMİN	GÜNEYBATI	105	4.491 TL/M2	485.000 TL	1700	2.006 TL
C	9	DAİRE	1	GÜNEYBATI	69	5.290 TL/M2	365.000 TL	1550	1.829 TL
C	10	DAİRE	1	GÜNEYBATI	65	4.923 TL/M2	320.000 TL	1450	1.713 TL
C	15	DAİRE	2	GÜNEYBATI	69	5.870 TL/M2	405.000 TL	1550	1.829 TL
C	25	DAİRE	4	DOĞU	35	5.857 TL/M2	205.000 TL	800	944 TL
C	27	DAİRE	4	GÜNEYBATI	69	6.812 TL/M2	470.000 TL	1600	1.888 TL
C	31	DAİRE	5	DOĞU	34	6.029 TL/M2	205.000 TL	800	944 TL
C	37	DAİRE	6	DOĞU	34	6.029 TL/M2	205.000 TL	800	944 TL
TOPLAM							52.630.000	194.000	228.920

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

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

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

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

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirilmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

10.2.1. YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	-	-	-
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	-	-	-
BİTMİŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI (%)	-	-	-
YIPRANMA MİKTARI (%)	-	-	-
TOPLAM YASAL DEĞER (ARSA)	-	-	-

10.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ – PİYASA DEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	-	-	-
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ	-	-	-

{Yeniden İnşa maliyeti}			
BITİMLİLİK ORANI(%.....)	-	*	-
GİRİŞİMCİ KARI(%.....)			-
YIPRANMA MİKTARI (%0)			*
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞER PİYASA DEĞERİ (ARSA)			-

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

• Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
• Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi
Bu yöntemde değerleme zamanı mülkün gelecekteki yarıdan ve üretime kapasitesini modelleyerek istenilen ve gelirin bir güncel değer göstermesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcamaya verileri dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti modeli yaklaşımın temel ögesiştir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kurar. Direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- $\text{Toplam yıllık gelir} / \text{Kapitalizasyon oranı} = \text{Değer veya}$
- $\text{Toplam Yıllık Gelir} \times \text{Mülkün Kendini Amortis etme Süresi} = \text{Değer}$

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dâhil edilip faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve diğer satış hasatlarına da yatırımın içine dâhil edildiği, uygun bir gelir dönüş akonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	--
10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	--
10.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	Konu mülkler hali hazırda gelir getirmedeğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda tespit edilen kira emsalleri 10.1.1 Emsal araştırması bölümüne eklenmiştir. Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak Değerleme tablosunda konu mülklerin kira payı ve büyüklüğü dikkate alınarak kira değerleri tespit edilmiştir.

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

Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırma sonucu kat karşılığı oranının %50 civarında olduğu tespit edilmiştir.

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilebilecek en yüksek değere ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yapı-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede 6306 sayılı (Kentsel dönüşüm yasası) kapsamındaki benzer parsellerdeki eski binalar kat karşılığı yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak konut kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

11. EKSPERİN KANAATI

Satılabilir

Alıcısı az

Satışı zor

Satılmaz

12. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Konu mülkün değerlemesinde emsal satışların karşılaştırılması yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan bu yöntem; benzer mülklerin satışı ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işleme değer takdir eder. Genel olarak değerlendirilen bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde mukayesesi yapılmakta ve konu taşınmaz için değer takdir edilir. Emsal satışlar yöntemi ile ulaşılan değer nıai değer olarak belirlenmiştir.

Konu mülkler ana gayrimenkulün tamamını oluşturmadığından maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

13. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer tespiti; gayrimenkul mehallade ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi ve 22.c maddesi uyarınca,

22.b) "Portföyelerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföyelerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önerili ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyât şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir."

22.r) (Değişiklik:RG-09/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metrek

halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekte birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir. Değerleme tarihi itibarıyla de fiili kullanım şekli Daire ve ofistir. Bu haliyle Daire ve Ofis vasfıyla olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Taşınmazın bulunduğu, bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Enisaf satışların karşılaştırılması, yaklaşımı ve proje geliştirme yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 52.630.000,00-TL ve Yazıyla; (Elliiki milyona altı yüz otuzbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: %18 kdv oranına tabi olan ofislerin değeri 1.575.000,00-TL + KDV(%18) 283.500,00-TL = 1.858.500,00-TL,

%1 KDV oranına tabi olan konut değeri: 51.055.000,00-TL + KDV(%1) 510.550,00-TL = 51.565.550,00-TL olmak üzere toplam KDV dahil satış değeri: 53.424.050,00-TL dir.

Usd kurundan değeri; 5.833.023,90- USD

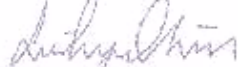
1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdir, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Rapor tarihi itibarıyla TCİMâ efektif Satış Kuru 1 USD : 7,7023

Hazırlayan

Süleyman ÖKSÜM

Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 407675



Kontrol

Serhat Bozan

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401262

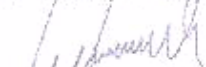


Onay

Faruk BOZAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401266



14. EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- ENERJİ KİMLİK BELGELERİ
- TAPU KAYITLARI