



**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DEĞERLEME RAPORU**

**İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ,  
ERENKÖY MAHALLESİ  
108/1 PAFTA 1405 ADA 193 PARSEL'DE  
KAYITLI ARSA**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden</b>                       | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>                       | 06.10.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkul</b>                 | İstanbul İli, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 Ada 193 Parselde kain T.C Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait ''Arsa''                                                                                                                                                         |
| <b>Gayrimenkulün Adresi</b>                         | Erenköy Mah. Dr. Mithat Süer Sokak, No: 9, Kadıköy / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                             | 26.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Rapor Tarihi Ve Numarası</b>                     | 27.12.2022 - ZYGO-2                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>İmar Durumu</b>                                  | Kadıköy Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.                                                                                                                                                                            |
| <b>Arsa Yüzölçümü</b>                               | 2186,98 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>                  | Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>                      | Erge ÖZTÜRK ÖZEL (Değerleme Uzmanı)<br>Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b> | Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Nihai Değer</b>                                  | KDV Hariç Değeri : 127.425.000.TL<br>(YüzyirmiyedimilyondörtüzyirmibeşbinTürkLirası)<br>KDV Tutarı : 10.194.000. TL<br>(OnmilyonyüzdoksandörtbinTürkLirası)<br>KDV Dahil Değer : 137.619.000.TL<br>(YüzotuzyedimilyonaltıyüzondokuzbinTürkLirası)<br>KDV Hariç Değer USD Karşılığı: 6.804.492.USD |

## **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Adresi: Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi  
Ziraat Bankası Blok No:4 -Kadıköy /İstanbul

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108 Pafta, 1405 Ada, 193 Parsel 'de "Arsa" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Erge ÖZTÜRK ÖZEL ve Deniz ARSLAN tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 27.12.2022 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108 Pafta, 1405 Ada, 193 Parsel 'de kâin ana gayrimenkulde "Arsa" vasıflı taşınmaz için bu değerleme raporu 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Konu değerleme çalışması; ilgili gayrimenkulün yılsonu değerlemesine esas hazırlanmıştır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**



## 1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
  - Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
  - Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
  - Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
  - Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
  - Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
  - Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
    - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözetken yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
    - Değer takdirinin miktarı,
    - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
    - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
  - Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
  - Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamında
- Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                     | 7  |
| 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                | 7  |
| 1-2 Rapor Türü .....                                                                                                                                                                                                              | 7  |
| 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı.....                                                                                                                                                             | 7  |
| 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı .....                                                                                                                                                                                       | 7  |
| 1-5 Dayanak Sözleşmesi .....                                                                                                                                                                                                      | 8  |
| 1-6 İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                            | 8  |
| BÖLÜM 2 ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                                                                               | 8  |
| 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi .....                                                                                                                                                                                               | 8  |
| 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....                                                                                                                                                                                              | 9  |
| 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları .....                                                                                                                                                                              | 10 |
| BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....                                                                                                                                                                           | 10 |
| 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı .....                                                                                                                                                                                     | 10 |
| 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri, .....                                                                                                                                                                                     | 11 |
| 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar .....                                                                                                                                                                           | 12 |
| 3-3.1 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                    | 12 |
| 3-3.2 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespitleri Vb.<br>Duruma Ait Açıklamalar .....                                                                                                          | 14 |
| 3-3.3 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (gayrimenkul satış vaadi<br>sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve has-ıllar paylaşımı sözleşmeleri vb.) İlişkin<br>Bilgiler.....                                | 14 |
| 3-3.4 Gayrimenkulün Enerji Kimlik Sertifikası Hakkında Bilgi.....                                                                                                                                                                 | 14 |
| 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri,<br>Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....                                                                              | 14 |
| 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre<br>Engel Teşkil Edip Etmediği .....                                                                                                                   | 15 |
| 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp,<br>Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı<br>Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı) ..... | 16 |
| 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir<br>Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi.....                                                                                                       | 17 |
| 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim<br>Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi. ....                                                                        | 17 |
| BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....                                                                                                                                                                   | 18 |

|                                                                                                                                           |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                  | 18                                      |
| 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri .....                              | 20                                      |
| 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler .....                                                              | 22                                      |
| 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....                                  | 22                                      |
| 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler .....                                                                | 23                                      |
| 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri .....                                                | 23                                      |
| 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler .....                                                                                          | 24                                      |
| 4-7-1 Olumlu Faktörler .....                                                                                                              | 24                                      |
| 4-7-2 Olumsuz Faktörler .....                                                                                                             | 24                                      |
| 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....                                                    | 24                                      |
| 4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması .....                                                                     | 24                                      |
| 4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama: .....                                                                                            | 27                                      |
| 4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması: .....                                                                                      | 28                                      |
| 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....                                                              | 28                                      |
| 4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....                                                                  | 32                                      |
| 4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....                                                                                           | 32                                      |
| 4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar .....                        | 32                                      |
| 4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                            | 32                                      |
| BÖLÜM5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                       | 32                                      |
| 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması ..... | 32                                      |
| 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri .....                                                                        | 34                                      |
| BÖLÜM 6- SONUÇ .....                                                                                                                      | 34                                      |
| 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                       | 34                                      |
| 6-2 Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                             | 34                                      |
| 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı .....                                                           | 35                                      |
| EKLER .....                                                                                                                               | <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b> |

## BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 27.12.2022 tarihinde ZGYO-2 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1-2 Rapor Türü

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Erge ÖZTÜRK ÖZEL (SPK Lisans No: 409329) ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203 tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132 tarafından kontrol edilmiştir.

### 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 26.12.2022 olup, değer geçerli olduğu tarih 27.12.2022'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirilmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutardır.

Çalışma 1 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 27.12.2022'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

## **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında imzalanan 06.10.2022 tarihli sözleşmedir.

## **1-6 İşin Kapsamı**

Değerleme çalışması, İstanbul İli, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mah, 1405Ada 193 Parsel' de "Arsa" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değerinin tespitini kapsamaktadır.

# **BÖLÜM 2 ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

## **2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi**

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi No:32/1/5 Beşiktaş/İstanbul'dur. Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerleme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerleme uzmanları ile hizmet vermektedir. Şirketimiz sadece değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerleme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye

Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

## 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur. Adresi: Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No:4 -Kadıköy /İstanbul

### Ortaklık Yapısı

| Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı                             | Sermayedeki Payı |               |           |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-----------|
|                                                                 | Grubu            | Tutarı (₺)    | Oranı (%) |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş.                                        | A                | 714.219.129   | 15,22     |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş.                                        | B                | 3.090.371.040 | 65,84     |
| Fiili Dolaşımdaki Pay Grubu:B<br>Tutarı:889.029.831 Oranı:18,94 |                  |               |           |
| Toplam                                                          |                  | 4.693.620.000 | 100       |

### Ticaret Sicil Bilgileri

#### UNVAN

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

#### ADRES

Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy/İstanbul

#### TESCİL TARİHİ

01.11.2016

#### İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

#### SİCİL NUMARASI

54300-5

#### MERSİS NUMARASI

0998083652500016

#### TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

Not: Müşteri bilgileri, şirketin resmi internet sitesi <http://www.ziraatgyo.com.tr> adresinden edinilmiştir

## **2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları**

Tapu kaydında İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 Ada 193 Parsel, 2.186,98 m2 arsa üzerinde kayıtlı taşınmazın Cari Pazar Değerinin incelenmesi ve değerlemesi yapılmış olup müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

# **BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

## **3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı**

Rapor konusu taşınmaz, Erenköy Mahallesi, Dr. Mithat Süer Sokak, No: 9, Kadıköy/İSTANBUL posta adresinde konumlanmaktadır.

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi sınırları içerisinde Dr. Mithat Süer Sokak üzerinde yer alan 1405 ada 193 parsel numaralı taşınmazdır. Kadıköy, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçelerden biridir. Taşınmaz; Şemsettin Günaltay, Ethem Efendi, Bağdat ve Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi gibi bölgenin önemli ulaşım akslarına yakın konumda yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım; Şemsettin Günaltay Caddesi üzerinden sağ kolda yer alan Dr. Mithat Süer Sokağına dönülerek sağlanmaktadır. Taşınmazın bu sokağına yaklaşık 35 metre cephesi bulunmaktadır.

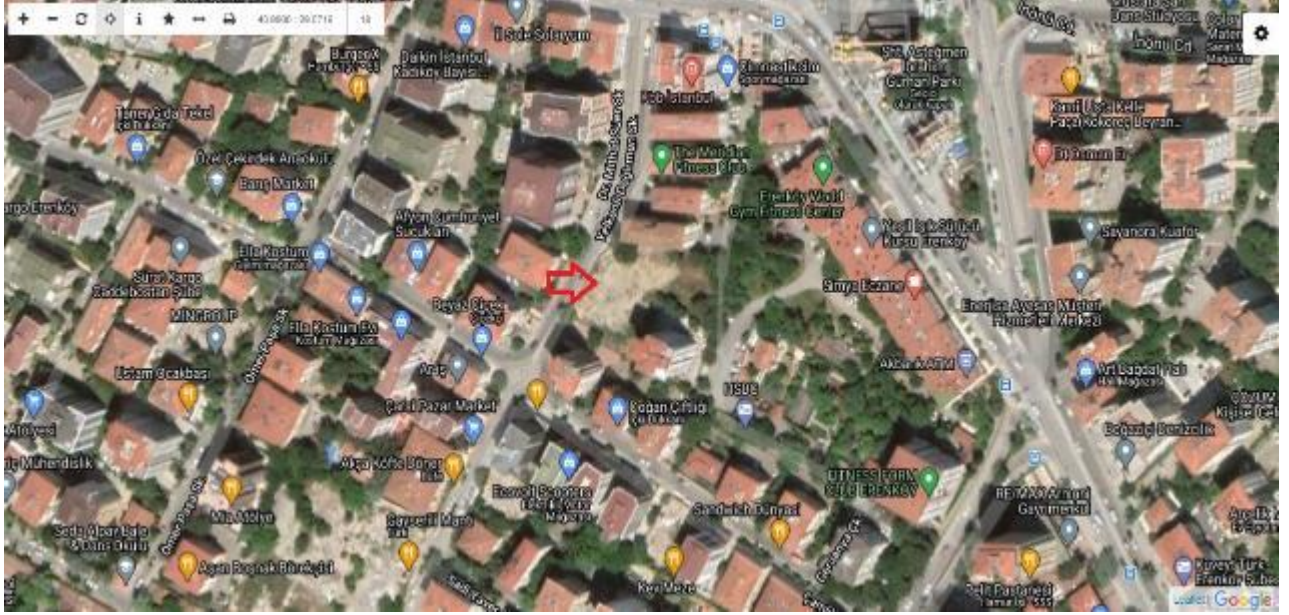
D-100 karayoluna yakın mesafede yer alan taşınmaza ulaşım, belediye otobüsü ve dolmuş gibi toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Bölgenin en işlek caddelerinden biri olan Fahrettin Kerim Gökay Caddesi' ne ve yapım aşamasında olan M12 Göztepe-Ümraniye Metro Hattı, Sahrayıcedit Durağına yürüme mesafesindedir. Taşınmazın bulunduğu bölge üst gelir düzeyine sahip insanlar ile küçük ve orta ölçekli ticari faaliyette bulunan firmalar tarafından tercih edilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede iskan ağırlıklı yapılaşmalar yoğunlukta olup sokak aralarında genel olarak üst gelir grubuna hitap eden ortalama 8-15 katlı konut binaları yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma ile ulaşılabilen ve altyapı sorunu ve eksikliği bulunmamaktadır. Merkezi konumda bulunan taşınmazın, her türlü teknik alt yapısı bitirilmiş ve kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Değerleme konusu 1405 ada 193 parselin CBS görüntüsü:

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ  
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rapor Tarihi: 27.12.2022  
Rapor No: ZGYO-2



(Koordinatları: Enlem: 40.97905165, Boylam: 29.07545149)

### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul  
İlçesi : Kadıköy  
Mahallesi : Erenköy  
Pafta No : 108/1  
Ada : 1405  
Parsel : 193  
Arsa Alanı : 2186,98 m<sup>2</sup>

Mülk Sahibi : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Değerleme konusu 1405 ada 193 parselde kain, "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmaz "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına "Kat Mülkiyetinin Terkini" işleminden tescil edilmiştir.

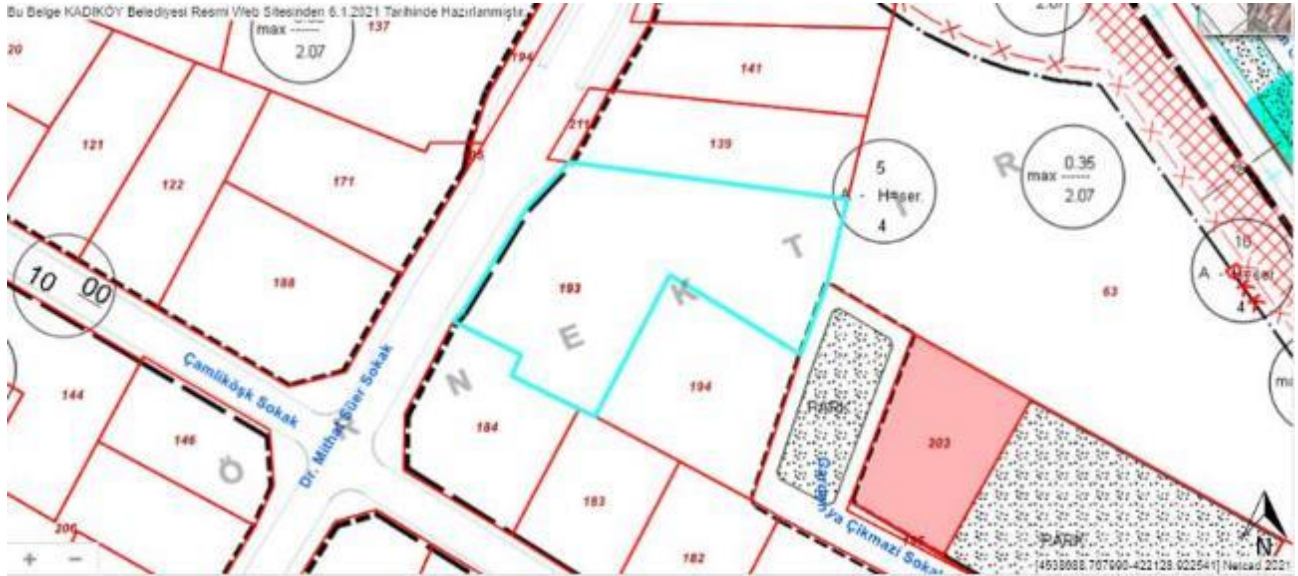
Değerleme konusu taşınmazın tapu ve takyidat bilgileri müşteri tarafından TAKBİS sisteminden alınmış olup TAKBİS belgesi de rapor ekinde sunulmuştur.

### 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

#### 3-3.1 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar durumuna İlişkin Bilgiler

1/1000 ölçekli İmar Planı Dâhilinde Görünümü



#### İmar Durumu

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü İnternet web portalından interaktif imar durumu belgesinden edinilen bilgiye göre, taşınmazın yer aldığı parsel; KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJANT TADİLLERİ 1/1000 (11.5.2006)

1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDAYENÇOK:15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU VE LEJANT DEĞİŞİKLİĞİ-1/1000(21.2.2017) Uygulama İmar Planında, "Konut" alanında kalmakta olup, ayrıntı nizam, E: 2.07, TAKS: 0.35, Yençok: 15 Kat, ön bahçeden 5 m. yan ve arka bahçe 4'er m. çekme mesafeli

olacak şekilde yapılaşma şartları sahiptir. Parselin terki yapılmış olup hali hazırda terki bulunmamaktadır.

Komşu 1405 ada 203 parselde tescilli tarihi eser bulunduğundan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.

\* Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.

\* 21.02.2017 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı, Plan Notu ve Lejandı değişikliği ile Yençok=15 kat sınırı getirilmiştir.

## PLAN NOTLARI

### KONUT ALANLARINDA;

- Konut alanlarında max TAKS=0.35 olarak uygulandığında yapılacak binada açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Bina zemin oturumu 0.35 altında yapıldığında çıkma yapılabilir. Ancak bu gibi durumda çıkmalar dahil normal kat alanı 0.35'i geçemez.
- Konut alanlarında ilgisinin talebi halinde yönetmelikteki şartları sağlamak koşuluyla İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, İlçe Belediye Başkanlığı'nın ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşleri alınarak özel ilköğretim ve özel ortaöğretim tesisleri yapılabilir. Bu fonksiyonlar yapılırsa lejantta bu fonksiyonlara verilen yapılaşma koşulları uygulanır.
- Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum kat yüz aldığı yolun kotunun altına düşmeden dükkan olarak yapılabilir.

## PLAN LEJANTI

### B- KENTSEL ALAN KULLANIMI

#### B.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

Konut alanları yüksek yoğunluklu ve az yoğunluklu olmak üzere iki bölümde tanımlanmıştır.

##### B.1.1. YÜKSEK YOĞUNLUKLULU KONUT ALANI

Yüksek yoğunluklu konut alanlarında max.TAKS:0.35, max.KAKS:2.07, Hmax:15 Kat, olarak uygulama yapılacaktır. TAKS:0.25 in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile max. TAKS:0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Max. kat alanı kullanımı 0.35 tir.

### PLAN NOTLARI- GENEL HÜKÜMLER

Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanları toplamı max TAKS'ı geçemez. Binalar arasındaki mesafeler ise iki yan bahçe mesafeleri toplamı kadardır.

### 11.05.2006 T.T.Lİ UYGULAMA İMAR PLANINDA PLAN NOTU İLAVESİ

T.T.15.05.2014 ÖLÇEK: 1/1000

## PLAN NOTLARI

1- Kadıköy ilçesinde mevcut yeşil dokunun korunması amacıyla Ayrık Nizam ve Ayrık Blok yapılanma koşullarında;

\* Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 4 m. ve 5 m.'ye kadar olan parsellerde, yönetmelikler doğrultusunda tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1m., Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 5 m. ve daha üzerinde olan parsellerde tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1,5 m. çekilecektir.

\* Derinliği 50 m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 2 m., Derinliği 75m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 3m. çekilerek uygulama yapılacaktır.

### **3-3.2 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespitleri Vb. Duruma Ait Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı vb. bulunmamaktadır.

### **3-3.3 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve has-ılar paylaşımı sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz özelinde herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### **3-3.4 Gayrimenkulün Enerji Kimlik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazda inşaat başlanmış olup enerji kimlik sertifikası bulunmamaktadır.

### **3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

26.12.2022 tarihinde saat 09:42 de Takbis uygulamasından alınan ve raporda sunulan belgelere göre değerleme konusu taşınmazların güncel tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidat bilgileri bulunduğu tespit edilmiştir.

-Beyan: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır. Tarih: 02.10.2019, Yevmiye No: 36177

\* *Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde ilgili personelle yapılan görüşmede; Bahse konu parsel hakkında, Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından 04/09/2019 tarihinde, 25087147-165.02.03-E.720874 sayı ile Kadıköy Kaymakamlığı'na yazılan yazıda; 5 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca 08/08/2019 tarihinde 6503 sayılı karar bulunmakta olup, kurulca alınan karar doğrultusunda belirlenen koruma alanının İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 108 pafta, 1405 ada,*

*193 parselde belirtilmesi talep edilmiştir. Tapu Müdürlüğü personeli satışına engel veya olumsuz yönde etkileyebilecek bir husus bulunmadığı beyan etmiştir.*

*Not: İstanbul 5 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 08/08/2019 tarihinde 417 no lu toplantıda, 08/08/2019 tarihli, 6503 sayılı karara göre; "... Yapılan görüşmeler sonucunda; İstanbul İli, Erenköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108/1 pafta, 1405 ada, 193 parsel sayılı yerde bulunan taşınmazın komşuluğundan kalan 1408 ada, 203 parselde yer alan tescilli ahşap yapının koruma alanının, 2863 sayılı Yasanın 8. Ve 57. Maddesi gereğinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 08/11/1999 gün ve 664 sayılı kararı doğrultusunda 1405 ada, 63-180-181 nolu parselleri ve tescilli kültür varlığının bitişiğinde yer alan Gardenya Çıkmanı Parkını kapsayacak şekilde belirlenmesine, korunma alanının dışında kalan 1405 ada, 193 parsel ile ilişkin projenin ilgili belediyesince değerlendirilebileceğine karar verildi" yazılmıştır.*

-İrtifak: H:Bu Parsel Lehine, 194 Parsel Aleyhine Muvakkat İrtifak Hakkı. Tarih: 12.07.1977, Yevmiye No: 7040

-İrtifak: H:Bu Parsel Lehine, 194 Parsel Aleyhine Mürür İrtifak Hakkı. Tarih: 12.07.1977, Yevmiye No: 7040

-Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Tarih: 20.07.2018, Yevmiye No: 25403

-Şerh: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 110,69m2 lik kısmında 1 KRŞ bedelle 99 Yıllığına TEDAŞ lehine Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri ) Tarih: 29.07.2019, Yevmiye No: 26858

Taşınmaz maliki Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. (04.12.2018 tarih – 42238 yevmiye ile)

Takbis belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapor konusu taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde değişiklik (el değiştirme) olduğu tespit edilmemiştir.

### **3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği Madde 22 r bendinde "(Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme 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" denilmektedir.

Taşınmaz kaydı üzerinde riskli yapı beyanı olmasına karşın beyana konu bina yıkılmış ve cins değişikliği yapılarak arsa vasfı kazanılmıştır. Yapılacak olan yapıya ruhsat alınmış

olup, yerinde inşaatla başlanılmıştır. İş bu sebeple bu madde uyarınca Mevzuat açısından herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu gayrimenkul kayıtlarında, ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu nedenle de portföye alınmasında ya da devir kabiliyetinde herhangi bir kısıt ya da sakınca bulunmamaktadır.

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne proje olarak alınmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

### **3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)**

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasfındadır.

Kadıköy Belediyesinde yapılan dijital arşiv dosyası incelemesine göre; 18.01.2021 tarih ve 000010-21 numaralı yeni yapı ruhsatı, 04.05.2021 tarih ve 000010-21 numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı, 01.12.2021 tarih ve 000010-21 numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı, 02.02.2022 tarih 000030-22 numaralı tadilat ruhsatı, 06.04.2022 tarih 000030-22 numaralı isim değişikliği ruhsatı incelenmiştir. Son ruhsat; 9978 m2 toplam inşaat alanı, 48 bağımsız bölüm( 45 mesken + 3 ofis - işyeri ) ve yol kotu altı 3, yol kotu üstü 15 kat için verilmiştir. Yapı sınıfı ve grubu 5A dır.

Kadıköy Belediyesinde yapılan dijital arşiv dosyası incelemesinde; 28.10.2021 tarih 2021/1075306 proje numaralı tadilat projesi görülmüştür. Projeye göre bina; 3 bodrum+zemin+14 normal katlı ve toplam 48 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır. Bodrum katlarda otopark ve bina ortak alanları, zemin katta; bina girişi, kapıcı dairesi, 138 m2, 33 m2, 42 m2 kullanım alanlı 3 adet dükkan, 1,2,3. normal katlarda 4 er adet daire bulunmakta olup dairelerden 2 tanesi 93 m2, iki tanesi ise 72 m2 kullanım alanlıdır. 4,5,6,7,8,9,10. Normal katlarda 3'er adet daire bulunmakta olup dairelerden iki tanesi 116 m2, diğeri 98 m2 kullanım alanlıdır. 11,12,13,14. Normal katlarda 3 er adet daire bulunmakta olup daireler 93 m2, 72 m2, 165 m2 kullanım alanlıdır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-22, d fıkrasında yer alan, "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla başlaması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir" hükmü ile,

Söz konusu Tebliğin Madde-34/1 e fıkrasında yer alan "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" hükmü çerçevesinde, taşınmazın, ilgili Mevzuat uyarınca tüm izinlerinin alındığı ve inşaat işlemlerine başlanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı değerlendirilmektedir. İşbu durum, 24.01.2021 tarih ve ZGYO-1 no.lu raporumuzla da tespit edilmiştir.

Taşınmaz özelinde yapı ruhsatı alınmış olup inşaatı başlanmıştır.

### **3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.c maddesi, 22.d maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır."

22.d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

22.r) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme 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.

İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemeler ve yukarıdaki belirtilen hususların tamamı dikkate alındığında, tapudaki niteliği arsa olan taşınmazın, yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanılmış olup hafriyat işlemleri yapılmaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne proje olarak konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

### **3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.**

Değerlemeye konu taşınmaz için yapı ruhsatı İmar Kanunu'nun 26. Maddesine istinaden düzenlendiğinden yapı denetimi, raporu talep eden Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından üstlenilmektedir.

## BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

**Kadıköy**, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Anadolu Yakası'nın güney batısında bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeyde Üsküdar, doğuda Ataşehir ve Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.



1869'dan 1930'a kadar Üsküdar Sancağı'na bağlı olan Kadıköy, 23 Mart 1930'da ilçe yapıldı. Kadıköy ilçesi'nin eskiden iki bucağı vardı. Erenköy ve Kızıltoprak bucaklarına daha sonra Merkez Bucağı da eklendi. Daha önce İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şube olan Kadıköy Belediyesi, 1984'te yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi durumuna getirilmiştir.

İlçe sınırları içindeki Bahariye, Mühürdar, Moda, Göztepe, Erenköy ve Bostancı'da 1950'lere değin zenginlerin oturduğu bahçeli köşkler çoğunlukta idi. Ancak bunlar çok seyrek bir yerleşim dokusu oluşturmuyordu. 1930'larda Kadıköy'le Bostancı arasında yeni yapılar belirdi. Eskiden yoğun bir bitki örtüsüyle kaplı olan bu kesimdeki Bağdat Caddesi ile demiryolu boyunca bahçe içinde iki katlı villalar inşa edilmeye başladı. 1950'lerden itibaren Kadıköy yıldan yıla büyük gelişmeler gösterdi, nüfusu arttı. Artan nüfus, merkezden yazlıklara doğru yayılmaya başladı. Böylece 1960'ların sonlarından itibaren Göztepe, Erenköy, Caddebostan, Fenerbahçe, Suadiye ve Bostancı gibi semtler gün geçtikçe yazlık niteliğini yitirmeye ve kentleşmeye başladı. 1950'lerde iki yanında sanayi tesislerinin kurulmaya başladığı Ankara Asfaltı'nın (E-5 Karayolu) çevresinde gecekondü mahalleleri oluştu. Kurtköy-Pendik-Kartal yöresinin sanayi alanı olarak belirlenmesi, ülkenin çeşitli kesimlerinden İstanbul'a göç edenler için Kadıköy ile çevresini çekici bir yerleşme yeri durumuna getirdi. 1965'te Kat Mülkiyeti Kanunu'nun

çıkarılması, 1972'de de imar planının yapılması bu kesimde yoğun bir apartmanlaşma faaliyetine yol açtı. Bağdat Caddesi ve demiryolunun iki tarafındaki köşk ve villaların yemyeşil birer park görünümündeki bahçeleri parselasyona uğrayarak apartman arsalarına dönüştü.

1973'te Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, kentin iki yakası arasındaki ilişkiyi güçlendirerek nüfus dengesinde Kadıköy'ün ağırlık kazanmasına yol açtı. İstanbul kentinin iki yakası arasındaki ulaşımı kolaylaştırınca Kadıköy İlçesi'nde yeni yerleşime açılan alanlarda yapılan seyrek düzenli apartmanlarda oturmak çekici hale geldi. 1984'ten sonra Kadıköy-Pendik arasında açılan sahil yolu, kıyı kesimindeki son boş alanlarında tükenmesine yol açtı. İlçenin kuzeyindeki Küçükbakkalköy 1980'lere kadar kırsal nüfus yapısını korudu.

1990'lı yıllardan itibaren ilçenin E-5 Karayolu'nun kuzeyindeki alanlarında Emlak Bankası'nın iştirakiyle ortaya çıkan Ataşehir blokları zamanla genişleyerek çevresindeki yapılaşmayı da kapsayan bir bölgenin adı oldu. 2009'da E-5 Karayolu'nun kuzeyindeki 7 mahalle Ataşehir adını alarak Kadıköy'den ayrıldı.

2010 rakamlarıyla Kadıköy İlçesi'nde 57 anaokulu, 71 ilköğretim okulu ve 43 lise bulunmaktadır.<sup>[4]</sup> Yükseköğrenim kurumları olarak Marmara Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi(Kayışdağı'nda bulunan bu kampus, 2008 itibarıyla Ataşehir ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir), Doğuş Üniversitesi ve Okan Üniversitesi sayılabilir. İlçe sınırları içinde 7'si devlet, 2'si Üniversite ve 14'ü özel olmak üzere toplam 23 hastane vardır.

Kadıköy'deki sinema ve tiyatroların bir kısmı, 1992 yılında yaya yolu haline getirilen Bahariye Caddesi'ndedir. Süreyya Operası, Reks Sineması, Barış Manço Kültür Merkezi, Caddebostan Kültür Merkezi, Haldun Taner Sahnesi, Halis Kurtça Kültür Merkezi, Müjdat Gezen Sanat Merkezi, Çağdaş Sahne, Enver Demirkan Tiyatrosu, Bostancı Gösteri Merkezi başlıca gösteri ve performans alanlarından bazılarıdır. 1970'li yıllara kadar muhteşem binası ayakta duran Opera Sinema ve tiyatro salonu şimdilerde pasaj halindedir. İlçede 20'ye yakın sinema salonu vardır. 2005'te şair Sunay Akın tarafından kurulan İstanbul Oyuncak Müzesi Göztepe'dedir.

Türkiye ve İstanbul'un en köklü spor kulüplerinden biri olan Fenerbahçe Spor Kulübü Kadıköy'de doğmuştur. Fenerbahçe dışında ilçede, futbol, basketbol, yüzme, yelken, kürek, motor sporları, aikido, atıcılık, bilardo, briç, jimnastik, karate, su topu, tekvando ve binicilik dallarında faaliyet gösteren 100'ün üzerinde spor kulübü ve derneği vardır. İlçedeki spor tesisleri arasında Kızıltoprak yakınındaki Fenerbahçe Şükrü Saraçoğlu Stadi, Fenerbahçe Burnu'ndaki İstanbul Yelken Kulübü, Fenerbahçe Faruk Ilgaz Tesisleri, Kalamış Yelken Kulübü ile Kadıköy'ün merkezinde yer alan Caferağa Spor Salonu'dur. Kadıköy İlçesi'ndeki en önemli dinlenme alanları Kalamış, Göztepe, Sahil(Feneryolu-Bostancı) ve Mazharbey'deki parklardır.

2007'deki adrese dayalı nüfus sayımına göre Kadıköy ilçesinin nüfusu 744.670'dir. 2009'da, E-5 Karayolu'nun kuzeyindeki mahallelerin Ataşehir adıyla ilçe yapıp Kadıköy'den ayrılmasından sonra, ilçenin geri kalan sınırları içindeki nüfus yaklaşık 530.000'e gerilemiştir. Kadıköy İlçesinin nüfusu kuruluşundan itibaren hızlı bir artış göstermiş, 1970'lerde yıllık nüfus artış hızı yüzde 10'a kadar yükselerek zirve yapmıştır. 1980'lerden itibaren nüfus artış hızı yavaşlamaya başlayan ilçe, 1990'ların ikinci yarısından beri de, tıpkı diğer eski İstanbul ilçeleri gibi inişli çıkışlı bir nüfus yapısına ulaşmıştır. Nüfus yoğunluğunun bu kadar yüksek olduğu ilçede yeni yerleşim alanları oldukça darlaşmış durumdadır.

#### 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri

Ülke düzeyinde temel ekonomik büyüklüklere dair Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı istatistikler baz alınmıştır.

##### TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

|                                                                                          | 2022    |           |         |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|---------|-------|
|                                                                                          | Haziran | Temmuz    | Ağustos | Eylül |
| <b>Reel Kesim</b>                                                                        |         |           |         |       |
| GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)                                                         |         | 7,6       |         |       |
| GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)                                                        |         | 3.418.967 |         |       |
| GSYH (Milyon \$)                                                                         |         | 219.335   |         |       |
| Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi<br>(2015=100, Yıllık Yüzde Değişim) | 9,0     | 8,8       | 2,4     |       |
| İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı                                                    | 78,0    | 77,6      | 78,2    | 76,7  |
| <b>İşgücü</b>                                                                            |         |           |         |       |
| İstihdam (Bin Kişi)                                                                      | 30.769  | 31.409    | 30.715  |       |
| İşgücüne Katılım Oranı                                                                   | 53,0    | 53,8      | 53,1    |       |
| İşsizlik Oranı                                                                           | 10,1    | 9,7       | 10,6    |       |
| Tarım Dışı İşsizlik Oranı                                                                | -       | -         | -       |       |
| <b>Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi</b>                                                   |         |           |         |       |
| Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)                                                        | -6.518  | -3.492    | -4.010  |       |
| Cari İşlemler Dengesi / GSYH                                                             | -8.802  | -6.385    | -9.308  |       |
| Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)                                                          | 18.987  | 23.393    | 18.551  |       |
| İhracat (FOB, Milyon \$)                                                                 | 29.587  | 31.596    | 29.240  |       |
| İthalat (CIF, Milyon\$)                                                                  | -987    | -950      | -252    |       |
| Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)                                           |         |           |         |       |

**TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER**

|                                                            | 2022      |           |           |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                            | Haziran   | Temmuz    | Ağustos   | Eylül     |
| Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)                        | 4.380     | 1.610     | 631       |           |
| Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)                           | -118      | 1.777     | -3.356    |           |
| <b>Kamu Maliyesi</b>                                       |           |           |           |           |
| Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL) |           |           |           |           |
| Gelir                                                      | 1.084.391 | 1.265.410 | 1.462.390 | 1.768.320 |
| Gider                                                      | 959.773   | 1.171.851 | 1.432.850 | 1.735.193 |
| Faiz Dışı Gider                                            | 837.887   | 1.037.197 | 1.281.502 | 1.561.199 |
| Denge                                                      | 124.618   | 93.560    | 29.541    | 33.127    |
| Faiz Dışı Denge                                            | 246.504   | 228.213   | 180.888   | 207.121   |
| Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)                     |           |           |           |           |
| Denge                                                      |           |           |           |           |
| Faiz Dışı Denge                                            |           |           |           |           |
| Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)  | 3.364,1   | 3.431,4   | 3.620,9   | 3.651,4   |
| GSYH'ye Oran                                               |           |           |           |           |
| Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)      | 1.564,8   | 1.610,8   | 1.676,2   | 1.689,5   |
| GSYH'ye Oran                                               |           |           |           |           |
| Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)     | 1.799,3   | 1.820,6   | 1.944,7   | 1.961,9   |
| GSYH'ye Oran                                               |           |           |           |           |
| <b>Mali Piyasalar</b>                                      |           |           |           |           |
| Bankacılık Sektörü                                         |           |           |           |           |
| Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)                           | 18,1      | 18,1      | 18,0      |           |
| Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)               | 3.593     | 3.740     | 3.753     | 4.233     |
| Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)              | 2,6       | 2,5       | 2,4       |           |
| Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)                |           |           |           |           |
| M2 (Yıllık Yüzde Değişim)                                  | 70,6      | 71,1      | 82,3      | 89,4      |
| M3 (Yıllık Yüzde Değişim)                                  | 68,5      | 68,8      | 79,6      | 86,9      |
| Kredi Hacmi (Milyon TL)                                    | 6.035.266 | 6.266.835 | 6.494.205 | 6.628.190 |
| Faiz Oranları (Yüzde)                                      |           |           |           |           |

**TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER**

|                                                         | 2022    |        |         |        |
|---------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|
|                                                         | Haziran | Temmuz | Ağustos | Eylül  |
| İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama )          | -       | -      | -       | -      |
| TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları                    | 12,50   | 12,50  | 12,50   | 11,50  |
| TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları                   | 15,50   | 15,50  | 15,50   | 14,50  |
| TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları                  | 14,00   | 14,00  | 14,00   | 13,00  |
| TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti                | 14,00   | 14,00  | 14,00   | 13,00  |
| Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$) | 61.285  | 59.789 | 61.101  | 70.823 |
| <b>Fiyatlar ve Kurlar</b>                               |         |        |         |        |
| TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)       | 73,50   | 78,62  | 79,60   | 80,21  |
| TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)                    | 2,98    | 4,95   | 2,37    | 1,46   |
| Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)     | 132,16  | 138,31 | 144,61  | 143,75 |
| Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)                  | 8,76    | 6,77   | 5,17    | 2,41   |
| Ortalama Dolar Kuru (TL)                                | 15,62   | 16,96  | 17,39   | 17,99  |
| Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)                              | 16,36   | 16,67  | 17,90   | 18,16  |
| Dönem Sonu Euro Kuru (TL)                               | 17,60   | 17,52  | 18,22   | 18,09  |

Kaynak: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>**4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

**4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür. Taşınmaz hali hazırda parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup, toprak hafriyat işlerinin yapıldığı görülmüştür.

- Değerlemeye konusu taşınmaz için, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Takbis Sisteminden edilen güncel tapu kayıt örneği incelenmiştir.
- Kadıköy Belediyesi Kadastro Bürosunda Kadastral Pafta incelenmiştir.

#### **4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkulün arsa nitelikli olması ve ruhsat alınmasına karşın inşai faaliyetleri başlamıştır. Yapının inşaatına henüz yeni başlanıldığından teknik özellikleri oluşmamıştır.

#### **4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri**

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
  - 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
  - 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
  - 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
  - 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
  - 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
  - 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
  - 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
  - 9-) 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.
  - 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
  - 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu rapor veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- 5) Bu rapor '' Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. '' nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

#### **4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

##### **4-7-1 Olumlu Faktörler**

- ✓ Arsa alanının nitelikli proje geliştirilmesine yetecek alan ve ölçülerde olması
- ✓ Konut imarlı alanda kalması
- ✓ Ulaşımın kolay ve rahat olması
- ✓ Tercih edilen, merkezi, nezih ve prestijli bir bölgede yer alması,
- ✓ Söz konusu parsel üzerindeki binanın 6306 Sayılı Kanun kapsamında yıkılmış olması ve yasanın ilgili maddeleri gereği riskli yapının yeniden inşa edilmesinde vergi avantajlarından ve çeşitli kolaylıklardan faydalanacak olması
- ✓ Kentsel dönüşüm kapsamında talep gören bir bölge olması
- ✓ Bölgedeki teknik altyapının ve kamu hizmetlerinin tamamlanmış ve eksiksiz olması
- ✓ Taşınmazın bulunduğu bölgenin daha çok üst gelir düzeyine hitap ediyor olması
- ✓ Ruhsat ve mimari proje sürecinin tamamlanmış olması

##### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- ✓ Yüksek gelir grubuna hitap etmesi nedeniyle projenin alıcısının kısıtlı olması
- Bölgede benzer nitelikte Kentsel Dönüşümle İnşa edilmiş çok sayıda yeni yapı bulunmakta olup, yeni inşa edilen binalar dâhilinde çok sayıda satılık gayrimenkul olması
- ✓ Gerek kur ve gerekse de faizlerden kaynaklı sektörel dalgalanmalar.

#### **4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri**

Taşınmazın değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi Ve Proje Geliştirme Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

##### **4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması**

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen komple bina emsallerine rastlanmıştır.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Proje geliştirme yöntemi kapsamında, taşınmazın parselinin imar durumu, yapılaşma şartları dikkate alınarak, inşa edilecek yapıya ilişkin hesaplamalar yapılmış, bölgedeki yeni binalardaki dairelerin m<sup>2</sup> satış birim değerleri ile müteahhitlerin kat karşılığı inşaat yapma oranları araştırılmış ve elde edilen veriler dikkate alınarak değer tespiti yapılmıştır.

### **Arsa Emsalleri**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kozayağı'nda E-5 yakın kısımda bulunan, 400 daire lik emsal alanına sahip olduğu beyan edilen 13.500 m<sup>2</sup> ticaret+konut imarlı arsa için pazarlıklı olarak 1.000.000.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın imar şartları benzer olup 900.000.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. EMLAK OFİSİ 0546 426 76 67

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sokak cepheli, ticaret+konut imarlı 938 m<sup>2</sup> alanlı arsa için pazarlıklı olarak 63.000.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın imar şartları benzer olup 62.000.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. EMLAK OFİSİ 0535 319 14 30

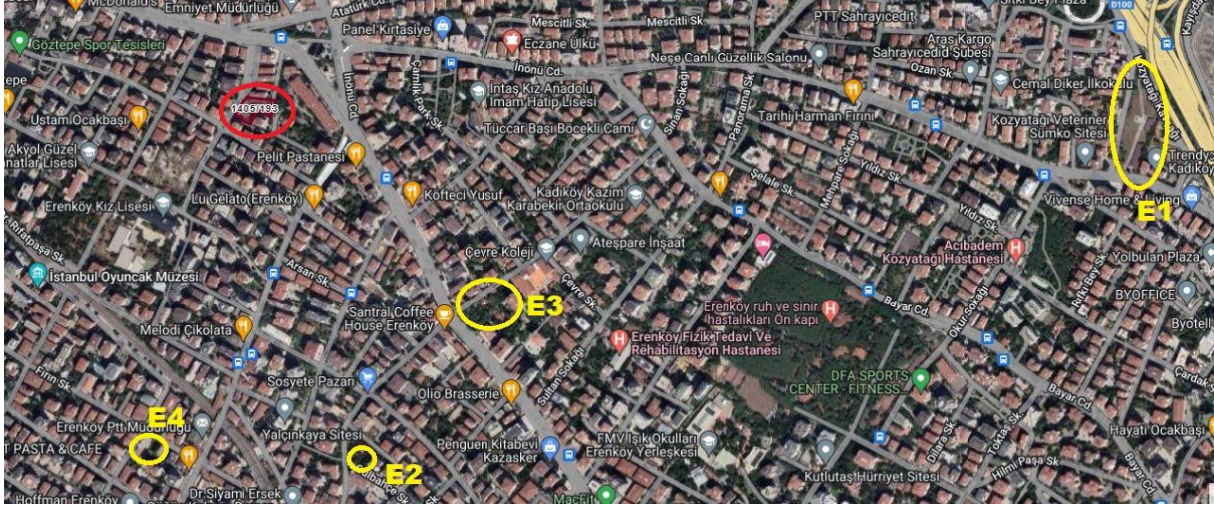
**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Erenköy'de, minibüs caddesine cepheli, konut imarlı, içerisinde köşk bulunan arsanın 1.613 m<sup>2</sup> lik kısmı için pazarlıklı olarak 100.000.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın imar şartları benzer olup 90.000.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. EMLAK OFİSİ 0532 291 79 72

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu sokak cepheli, konut imarlı 588 m<sup>2</sup> alanlı arsa için pazarlıklı olarak 19.500.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın imar şartları benzer olup 19.000.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. EMLAK OFİSİ 0533 449 33 97

Arsa emsalleri aşağıdaki krokide gösterilmiştir.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ  
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rapor Tarihi: 27.12.2022  
Rapor No: ZGYO-2



Bu emsallerden hareketle;

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)                       |                              |               |            |             |            |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|------------|-------------|------------|
| Veriler                                                  | Değerleme Konusu<br>Taşınmaz | Emsal 1       | Emsal 2    | Emsal 3     | Emsal 4    |
| Satış/Satışa Arz Fiyatı                                  | 0                            | 1.000.000.000 | 63.000.000 | 100.000.000 | 19.500.000 |
| Alanı (m2)                                               | 2.186,98                     | 13.500        | 938        | 1.613       | 588        |
| m2 Birim Değeri                                          |                              | 74.074        | 67.164     | 61.996      | 33.163     |
| Satışa Arz Tarihi                                        | Eki.22                       | Eki.22        | Eki.22     | Eki.22      | Eki.22     |
| Değer Düzeltmesi (Zaman<br>Farkından Kaynaklı Enflasyon) |                              | 0%            | 0%         | 0%          | 0%         |
| Alan Karşılaştırması (Arsa m2<br>Verisi)                 |                              | Çok Büyük     | Benzer     | Benzer      | Küçük      |
| Alana İlişkin Düzeltme                                   |                              | 20%           | -10%       | -5%         | -10%       |
| İmar Koşulları Karşılaştırması                           |                              | Çok İyi       | Benzer     | Kötü        | Kötü       |
| İmar Koşullarına İlişkin<br>Düzeltme                     |                              | -20%          | 10%        | 10%         | 25%        |
| Konum Karşılaştırması                                    |                              | İyi           | Benzer     | İyi         | Kötü       |
| Konuma İlişkin Düzeltme                                  |                              | 0%            | -15%       | -10%        | 25%        |
| Manzara Karşılaştırması                                  |                              | İyi           | Benzer     | Kötü        | Kötü       |
| Manzaraya İlişkin Düzeltme                               |                              | -10%          | 10%        | 10%         | 15%        |
| Alt Yapı Karşılaştırması                                 |                              | Benzer        | Benzer     | Benzer      | Benzer     |
| Alt Yapıya İlişkin Düzeltme                              |                              | 0%            | 0%         | 0%          | 0%         |
| Fonksiyon ve Kullanılabilirlik<br>Karşılaştırması        |                              | Benzer        | Benzer     | Benzer      | Kötü       |
| Fonksiyon ve Kullanılabilirlik<br>Düzeltmesi             |                              | 0%            | 0%         | 0%          | 25%        |
| Pazarlama Payına İlişkin<br>Düzeltme                     |                              | -10%          | -10%       | -10%        | -5%        |
| Toplam Düzeltme                                          |                              | -20%          | -15%       | -5%         | 75%        |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL)                             | 58.320                       | 59.259        | 57.090     | 58.896      | 58.036     |
| Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)                            | 127.545.216                  |               |            |             |            |

Emsal yaklaşımına göre arsa değeri yuvarlatılmış halde **127.545.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

#### 4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilan edilmesi, ya da negatif

unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunan yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Değerlemeye konu gayrimenkul, arsa niteliğinde olduğundan bu yöntem uygulanmamıştır.

#### **4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:**

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direk kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indigeme 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirgeme, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirgeme oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirgeme/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir.

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir üretmiyor ve boş arsa olması sebebiyle işbu değerlendirme yöntemi bu raporumuzda kullanılmamıştır.

#### **4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

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

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Buna göre bulunan emsaller ve düzenlenmiş tablomuz aşağıdaki gibidir;

### **Konu Emsalleri**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alanyeni bir binanın 8.katında konumlu, 3+1, 118 m2 olarak pazarlanan ancak 100 m2 olduğu düşünülen daire için pazarlıklı olarak 7.250.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 7.000.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. (70.000 TL/m2)  
EMLAK OFİSİ 535 388 68 19

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan yeni bir binanın 9.katında konumlu, 3+1,125 m2 olarak pazarlanan ancak 100 m2 olduğu düşünülen daire için pazarlıklı olarak 6.500.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 6.400.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. (64.000 TL/ m2)  
EMLAK OFİSİ 532 648 53 31

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan yeni bir binanın 10.katında konumlu, 3+1, 140 m2 olarak pazarlanan ancak 110 m2 olduğu düşünülen daire için pazarlıklı olarak 7.500.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 7.400.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. (67.000 TL/m2)  
EMLAK OFİSİ 535 557 94 24

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan yeni bir binanın 2.katında konumlu, 3+1, 120 m2 olarak pazarlanan ancak 100 m2 olduğu düşünülen daire için pazarlıklı olarak 6.750.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 6.650.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. (66.500 TL/ m2)  
EMLAK OFİSİ 533 773 39 84

**Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan 30 yıllık köşe binada konumlu 30 m2 giriş, 5 m2 asma kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için pazarlıklı olarak 4.250.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 4.000.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. (133.335 TL/ m2)  
EMLAK OFİSİ 533 418 82 36

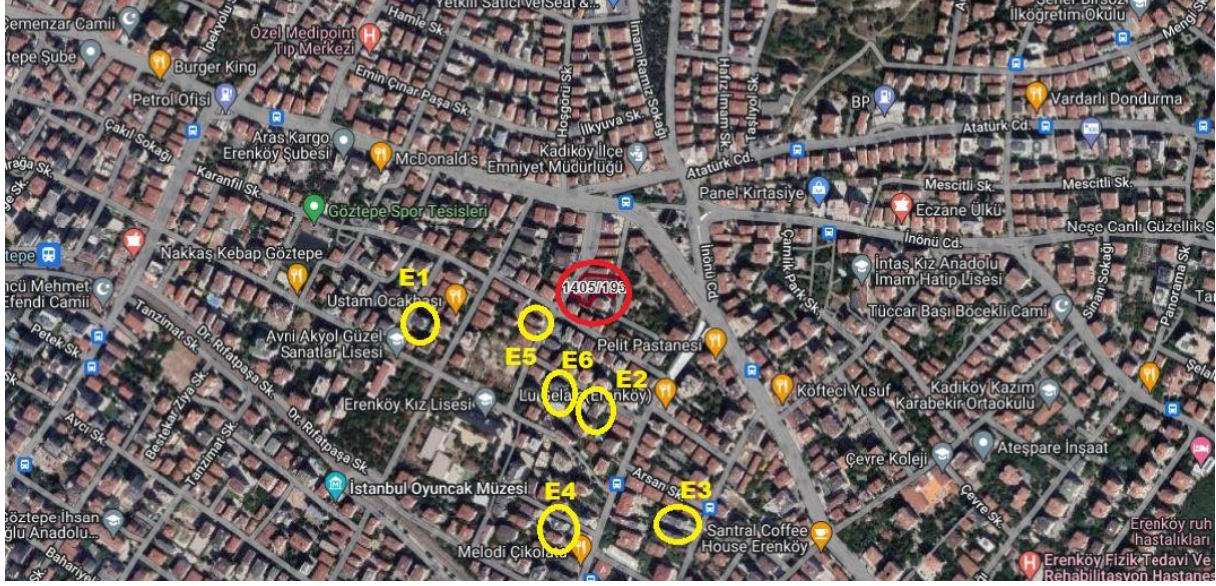
**Emsal 6:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan yeni binada konumlu 148 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen ön kullanım alanı da bulunan dükkan için pazarlıklı olarak 17.750.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 17.500.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. (118.245 TL/ m2)  
EMLAK OFİSİ 533 607 48 90

**\*\*Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yakın bölgede boş arsa emsalleri yok denecek kadar az olup kısmen yakın ve uzak olan bölgelerden arsa emsalleri**

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ  
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rapor Tarihi: 27.12.2022  
Rapor No: ZGYO-2

bulunabilmektedir. Ayrıca yeni inşa edilmiş binaların konut emsallerinden faydalanılmış ve proje geliştirme yapılmıştır. Konut emsal kroki aşağıdaki gibidir;



| GAYRİMENKUL GENEL VERİLERİ                                                                                                                       |                              |          |                                                 |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------|-------------------------------------------------|-----------|
|  <b>EKOL</b><br>GAYRİMENKUL<br>DEĞERLEME VE<br>DANIŞMANLIK A.Ş. | Arsa Alanı                   | 2.186,98 | Girişimci Kar Oranı Seçiniz                     | 35%       |
|                                                                                                                                                  | Lejant                       | KONUT    | Pazarlanabilir Ticari Alan                      | 214,00    |
|                                                                                                                                                  | Emsal Yapılaşma Alanı        | 4.755    | Pazarlanabilir Ticari Alan Ort. m² Birim Değeri | 90.000,00 |
|                                                                                                                                                  | Emsal Harici Yapılaşma Alanı | 5.223    | Pazarlanabilir Konut Alanı                      | 4.541,00  |
|                                                                                                                                                  | Toplam İnşaat Alanı          | 9.978    | Pazarlanabilir Konut Alan Ort.m² Birim Değeri   | 60.000,00 |
|                                                                                                                                                  | İnşaat Tamamlama Süresi      | 2        | İndirgeme Oranı                                 | 19%       |
|                                                                                                                                                  | İnşaat Başlama Yılı          | 2023     | Satış Fiyatı Senelik Artış Oranı                | 15%       |
|                                                                                                                                                  | Pazarlama Süresi (Yıl)       | 2        | İnşaat Ort.m² Birim Maliyeti                    | 10.000,00 |

| Maliyet Kalemleri                 |            | Diğer Maliyetler                     |                    |
|-----------------------------------|------------|--------------------------------------|--------------------|
| Kaba İnşaat                       | 39.912.000 | Mimarlık-Müh.Giderleri               | 3.991.200          |
| Çatı İşleri                       | 2.993.400  | Proje Yön.Giderleri                  | 997.800            |
| İç Sıva İşleri (Kaba-ince)        | 4.989.000  | Yasal İzinler-Danışmanlık            | 4.490.100          |
| Pencere, Kapı ve Mutfak Dolap     | 14.967.000 | Pazarlama ve Diğer Muhtelif Giderler | 9.978.000          |
| Tesisat                           | 6.984.600  | Girişimci Karı                       | 41.732.985         |
| Yer Döşemeleri/İslak zeminler     | 7.982.400  |                                      |                    |
| Dış cephe-korkuluk denizlik       | 5.986.800  |                                      |                    |
| Boya İşleri                       | 3.991.200  |                                      |                    |
| Kalorifer Kazanı-tesisatı-asansör | 8.980.200  | <b>Toplam Ciro</b>                   | <b>291.720.000</b> |
| Çevre Düzenlemesi                 | 2.993.400  | <b>Toplam Maliyet</b>                | <b>160.970.085</b> |

| GELİR-GİDER PROJEKSİYONU                          |                      |                      |                       |             |             |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-------------|-------------|
|                                                   | 2023                 | 2024                 | 2025                  | 2026        | 2027        |
| <b>MALİYET</b>                                    |                      |                      |                       |             |             |
| Maliyet Yüzdesi (Her bir senede oluşacak maliyet) | 55%                  | 45%                  | 0%                    | 0%          | 0%          |
| Sene Bazlı Maliyet                                | 88.533.547           | 72.436.538           | 0                     | 0           | 0           |
| Enflasyon Düzeltmesi İle Maliyet                  | 88.533.547           | 83.302.019           | 0                     | 0           | 0           |
| <b>GELİR</b>                                      |                      |                      |                       |             |             |
| Gelir Yüzdesi (Her bir senede oluşacak gelir)     | 40%                  | 60%                  | 0%                    | 0%          | 0%          |
| Sene Bazlı Gelir                                  | 116.688.000          | 175.032.000          | 0                     | 0           | 0           |
| Enflasyon Düzeltmesi İle Gelir                    | 116.688.000          | 201.286.800          | 0                     | 0           | 0           |
| <b>Net Nakit Akışları (EBITDA)</b>                | <b>28.154.453</b>    | <b>117.984.781</b>   | <b>0</b>              | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>İndirgenmiş Nakit Akım</b>                     | <b>28.154.453 TL</b> | <b>99.146.875 TL</b> | <b>0 TL</b>           | <b>0 TL</b> | <b>0 TL</b> |
| <b>Net Bugünkü Değer</b>                          |                      |                      | <b>127.301.328 TL</b> |             |             |

\*\* Proje geliştirme çalışmasında, mimari projede yer alan toplam inşaat alanı yaklaşık 9.978 m2 olup proje geliştirmede bu alan dikkate alınmıştır. Değerleme konusu arsanın alanı 2.186.98 m2 olup net imar parselidir. Taşınmaz üzerine düşünülen projenin nitelikli ve özellikli olacağı kabul edilmiştir. 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetine göre Yapı sınıfı ve grubu 5-A olarak belirlenmiş ve güncel piyasa koşulları da dikkate alınarak yapı maliyet birim fiyatı 10.000 TL/m2 olarak alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırması sonucunda, yeni inşa edilmiş binalardaki dairelerin ortalama birim fiyatının 60.000 TL/m2 olabileceği, ticari ünitelerin ise 90.000 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmış ve proje geliştirme buna göre hazırlanmıştır. Geliştirme ile elde edilen yuvarlatılmış nihai değer; 127.300.000.TL'dir.

#### **4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

#### **4-11 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 yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu parsel için, mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak Konut Kullanımı amaçlı kaliteli ve iyi nitelikte yeni bir bina inşa edilmesinin en iyi ve en verimli kullanımının olacağı düşünülmektedir.

#### **4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme konusu taşınmazın Kadıköy Belediyesinde incelenen dijital arşiv dosyasında; yapı ruhsatı ve tasdikli mimari projeler incelenmiş ve rapor içeriğinde detayı belirtilmiştir.

#### **4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, arsa vasfı ile kayıtlı olup, 2.186,98 m<sup>2</sup> alanın satışına yönelik değer takdir ve tahmin edilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

## **BÖLÜM5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu**

#### **Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerler

aşağıdaki uyumlaştırma metoduna göre uyumlaştırarak, Nihai Değer sonucuna ulaşılmıştır.

## Soru Setinin Uygulanması:

| SORULAR                                                                                                                                      | CEVAPLAR |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR</b>                                                                             |          |
| Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?                                                                                                    | Hayır    |
| Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?                                                                                  | Evet     |
| Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?                                                                                | Evet     |
| Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş                                                                                             | Evet     |
| Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?                                                                                    | Hayır    |
| Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?                                                                                              | Evet     |
| Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?                                    | Evet     |
| Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?                                                                           | Evet     |
| Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?                                                       | Evet     |
| <b>GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR</b>                                                                                                |          |
| İmar durumu bilgileri güvenilir mi?                                                                                                          | Evet     |
| Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?                                                                          | Evet     |
| Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?                                                                                      | Evet     |
| Maliyet tespitinde kullanılan m2 maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?                                                                     | Evet     |
| Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m2 satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?                           | Evet     |
| Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu                                                                           | Evet     |
| Uygulanan metotda inşaa ve satış için zaman faktörü tahminlemesinde bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı? | Evet     |
| Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?                                                       | Evet     |

|                                                                     |              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Cevaplara Göre Varılan Sonuç</b>                                 | <b>Sonuç</b> |
| a) Metotların uygulaması geçerli                                    | Evet         |
| b) Metotların uygulaması kabul edilebilir                           |              |
| c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil             |              |
| <b>Varılan Karar</b>                                                | <b>Karar</b> |
| Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir                            | Evet         |
| Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir |              |

|                                |                                                                    |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>UYUMLAŞTIRMA KRİTERLERİ</b> |                                                                    |
| Uygunluk Kriteri               | Değerleme Amaçlanan Kullanıma Uygunudur                            |
| Doğruluk Kriteri               | Verilere Parametreler ve Düzeltmeler piyasa ile uyumlu ve doğrudur |
| Kanıtların Miktarı             | Değere ulaşmada sunulan kanıtlar yeterlidir.                       |

| Değerleme Yöntemi                  | Değer                 | Sapma Katsayısı |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Emsal Karşılaştırma                | 127.545.000.TL        | 0,50            |
| Proje Geliştirme                   | 127.300.000.TL        | 0,50            |
| <b>Uyumlaştırılmış Nihai Değer</b> | <b>127.425.000.TL</b> |                 |

Uyumlaştırılmada, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Proje Geliştirme Yönteminden elde edilen değerlerin ağırlığı farklılaştırılmamıştır. Elde edilen nitelikli emsallerle emsal yaklaşımından elde edilen nihai değer ve maliyet yaklaşımından elde edilen değer, Pazar değeri açısından aynı ağırlıkta olacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle de emsal yaklaşımının ağırlığı 0,50, Proje Geliştirme yaklaşımının ağırlığı ise yine 0,50 olarak baz alınmış ve nihai değer yuvarlatılarak sonuca gidilmiştir.

Rapor, içerikte detay bilgi ve yasal belgeleri belirtilen mevcut proje baz alınarak gerçekleştirilmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda gerek rapor içeriğinin ve gerekse de nihai takdir değerinin değişebileceğini değerlendirmektedir.

## 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

# BÖLÜM 6- SONUÇ

## 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Konu değerlendirme çalışması; ilgili gayrimenkulün yılsonu değerlemesine esas hazırlanmıştır.

## 6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 27.12.2022 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde Arsa vasıflı değerlendirme konusu taşınmaz için, Emsal Karşılaştırma Yönteminden 127.545.000.TL ve Proje Geliştirme Yönteminden ise 127.300.000.TL değer hesap edilmiştir. Taşınmaz

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ  
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rapor Tarihi: 27.12.2022  
Rapor No: ZGYO-2

için nihai değer yuvarlatılarak sonuca gidilmiş olup KDV hariç **127.425.000.TL** değer takdir edilmiştir.

KDV Hariç Değeri : 127.425.000.TL (YüzyirmiyedimilyondörtüzyirmibeşbinTürkLirası)

KDV Tutarı : 10.194.000. TL (OnmilyonyüzdoksandörtbinTürkLirası)

KDV Dahil Değer : 137.619.000.TL (YüzotuzyedimilyonaltıyüzondokuzbinTürkLirası)

### 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

| DEĞERLEME UZMANI                                                                          |              |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı                                                            |              | Barışcan AKSOY |
| Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi                                    |              | 409419         |
| Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi |              |                |
| Düzenlenen Rapor Sayısı                                                                   | Rapor Tarihi | Rapor No       |
| 1. Rapor                                                                                  | 23.12.2020   | ZGYO-2/Rev1    |
| 2. Rapor                                                                                  | 25.01.2021   | ZGYO-1         |
| 3. Rapor                                                                                  | 11.10.2021   | ZGYO-4         |

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

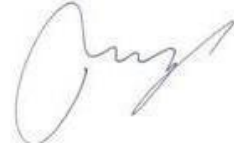
Saygılarımızla,

#### Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. Değerlemeyi Gerçekleştiren

Erge ÖZTÜRK ÖZEL  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 409329

Deniz ARSLAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400203

**Kontrol Eden**  
Gökhan ÇEBİ  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400132



#### Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

#### Şirket Kaşe ve İmzası



Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ  
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rapor Tarihi: 27.12.2022  
Rapor No: ZGYO-2