

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Bina Değerleme Raporu

27.12.2022

Caddebostan Mah. Mehtap Sok. Ziraat Bankası Emekliler Lokali No: 17 / 1
Kadıköy / İSTANBUL



Takdim :

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4
Kadıköy / İSTANBUL

Hazırlayan :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.
Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33
Maltepe / İSTANBUL

27.12.2022

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu: İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi'nde konumlu İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi'nde konumlu 1106 Ada 162 Parselde yer alan İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman nitelikli taşınmaz için şirketimiz tarafından 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmış olan değerleme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Ahmet ARSLAN

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	27.12.2022 / 061
Rapor Türü	Adil Piyasa Değer tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	05.12.2022
Değerlemesi Yapılan Mülk	Bahçeli Kagir Apartman
Gayrimenkulün Adresi	Caddebostan Mah. Mehtap Sok. Ziraat Bankası Emekliler Lokali No: 17 Kadıköy / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kagir Apartman
Mal Sahibi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Mevcut Kullanımı	İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kagir Apartman
Mevcut Kullanıcı	Lojman
İmar Durumu	Sosyo Kültürel Tesis Alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	1.475,73 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	2145 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı
Adil Piyasa Değeri	73.780.000 TL +KDV
Raporu Hazırlayan	Akın Fırat MÜRSEL Değerleme Uzmanı Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözetken yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	8
1.1 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	8
1.2 Raporun, Tebliğinin 1.Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
1.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	9
1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı.....	10
2.2.1. Piyasa Değeri	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri.....	11
3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler.....	15
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	15
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	16
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	17
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	18
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	18
3.5.2. Fiziksel Özellikler	19
3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:	22
3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:	22
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	23
4.1. Satılık Konut Emsal Araştırması.....	23
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	25
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	25
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;	25
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	26
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	26
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	26
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	26
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	26
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	26
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	26
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	26
5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	27
5.3.2.4. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri	27
5.3.2.5. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	28

5.3.2.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	29
5.3.2.7. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	29
5.3.2.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	29
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	29
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	29
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	29
5.4.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	29
5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	29
5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	30
5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	30
5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	30
5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	31
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	33
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	49

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 27.12.2022 tarihli, 0061 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Şirket Bilgileri

Unvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33
Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx
Fax : 0216 369 97 71
Web : www.dengedegerleme.com

Müşteri Bilgileri

Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adres : Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No: 4,
Kadıköy / İSTANBUL

Ortaklık Yapısı;

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A Grubu - Tutar: 714.219.129 TL.	Oranı: %15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B Grubu - Tutar: 3.090.371.040 TL.	Oranı: %65,84
Fiili Dolaşımdaki Pay	B Grubu - Tutar: 889.029.831 TL.	Oranı: %18,94

İrtibat Bilgileri

Telefon : (0216) 369 77 72-73
Web : <https://www.ziraatgyo.com.tr>

1.1 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Akın Fırat MÜRSEL ve Gürkan KURTOĞLU tarafından 05.12.2022 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 26.12.2022 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 27.12.2022 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet Arslan tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.2 Raporun, Tebliğinin 1.Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

DENGEL DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ	
RAPOR NO	50
RAPOR TARİHİ	19.10.2019
GAYRİMENKUL DEĞERİ	16.500.000,00 TL

1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre İstanbul ili Kadıköy İlçesi Göztepe Mahallesi 1106 ada 162 parseldeki taşınmazın değerlendirilmesi çalışması olup, değerlendirilmesi çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Göztepe mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla adil piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Piyasa Değeri

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Göztepe mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla adil piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Piyasa Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda

Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir.

İstanbul, Türkiye'nin Marmara Bölgesinde 5.196 km² izdüşüm alana (5.461 km² gerçek alan) sahiptir. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli'ne komşu olan İstanbul'un Kuzeyi Karadeniz, Güneyi Marmara Denizi ve Haliç ile çevrilidir. Bugünkü İstanbul'un büyük kesimi Avrupa yakasında, diğer kesimi ise Asya yakasındadır. İstanbul, kara ve denizler arasında önemli bir geçit yerindedir. Şehrin bugün itibari ile 39 ilçesi vardır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Esenyurt, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.372	Beykoz	248.595	Gaziosmanpaşa	493.096	Silivri	209.014
Arnavutköy	312.023	Beylikdüzü	398.122	Güngören	283.083	Sultanbeyli	349.485
Ataşehir	427.217	Beyoğlu	233.322	Kadıköy	485.233	Sultangazi	543.380
Avcılar	457.981	Büyüçekmece	269.160	Kâğıthane	454.550	Şile	41.627
Bağcılar	744.351	Çatalca	76.131	Kartal	480.738	Şişli	284.294
Bahçelievler	605.300	Çekmeköy	288.585	Küçükçekmece	805.930	Tuzla	284.443
Bakırköy	228.759	Esenler	447.116	Maltepe	525.566	Ümraniye	726.758
Başakşehir	503.243	Esenyurt	978.489	Pendik	741.895	Üsküdar	525.395
Bayrampaşa	274.884	Eyüpsultan	417.360	Sancaktepe	474.668	Zeytinburnu	293.839
Beşiktaş	178.938	Fatih	382.990	Sarıyer	349.968	Toplam	15.840.900

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2021)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri,

kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kağıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2' lik kısmını oluşturur.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye,

meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır.

Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.

Ancak İstanbul ili bu haliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacısahlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul ili genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür. İstanbul ili genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un geçirdiği kültürel, sanatsal, jeolojik değişim ve kent arkeolojisi hakkında yeni bir dönem açılmıştır. Yunanlılar, bugün İstanbul'un üzerinde yer aldığı coğrafya üzerinde, M.Ö. 700'de Bizantium şehrini kurmuştur. Bu şehir, Konstantinapolis adıyla Roma ve Doğu Roma İmparatorluklarının başkenti olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı;

kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusudur". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İSTANBUL'A GİRİŞ YAPAN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	TÜRKİYE				İSTANBUL			
	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI
	2020	2021	2022		2020	2021	2022	
OCAK	1.787.435	509.787	1.281.666	151,41	1.017.034	334.825	791.578	136,42
ŞUBAT	1.733.112	537.976	1.541.393	186,52	962.151	350.913	956.482	172,57
MART	718.097	905.323	2.079.565	129,70	374.101	545.608	1.156.400	111,95
NİSAN	24.238	790.687	2.574.423	225,59	960	419.686	977.888	133,00
MAYIS	29.829	936.282	3.873.212	313,68	847	384.630	1.402.366	264,60
HAZİRAN	214.768	2.047.596	5.014.821	144,91	66.725	684.621	1.470.586	114,80
TEMMUZ	932.927	4.360.952	6.665.129	52,84	301.930	1.130.999	1.759.506	55,57
AĞUSTOS	1.814.701	3.982.168	6.304.443	58,32	436.198	1.002.722	1.665.983	66,15
EYLÜL	2.203.482	3.513.453			460.670	975.916		
EKİM	1.742.303	3.471.540			533.405	1.152.771		
KASIM	833.991	1.763.982			439.920	997.620		
ARALIK	699.330	1.892.520			408.040	1.044.693		
TOPLAM	12.734.213	24.712.266			5.001.981	9.025.004		
8 AYLIK TOPLAM	7.255.107	14.070.771	29.334.652	108,48	3.159.946	4.854.004	10.180.789	109,74

KAYNAK: İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Turizm İstatistikleri Raporu (Ağustos 2022)

3.1.2. Kadıköy İlçesi Genel Veriler



Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasındadır. İstanbul Boğazı'nın Marmara Denizi'ne açılan güney ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı, ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü, 25,20 km²'dir. İlçe sınırları içinde Göztepe (235 m) gibi önemli yükseltiler olmasına karşın Kayış Dağı ve Çamlıca eteklerinden Marmara Denizi'ne doğru uzanan hafif dalgalı düzlükler ve taşlı eğimler tüm araziye

hakimdir. Bu oldukça düz arazi üzerinde Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Küçük Moda (Cevizlik) ve Koşuyolu öbür önemli tepe noktalarını oluşturmaktadır.

1990'lı yıllarda II. Çevre Yolu'nun tamamlanarak Kozyatağı bağlantılarının hizmete girmesi, Kozyatağı çevresi ve Söğütlüçeşme'de ofis kullanımlarının oluşturduğu alt merkezlerin belirmesi, Bostancı'dan öteye sahil yolu dolgusu ve yolunun devam ettirilmesi, Moda Burnu'nda yeni bir dolgu alanı oluşturulması ve Bahariye yaya yolu düzenlemesi (1993) bu dönemde Kadıköy fizyolojisini etkileyen yada etkileyebilecek önemli kentsel projeler ve dinamikler olarak ortaya çıkmıştır.

Kadıköy günümüzde, nüfus büyüklüğü, ekonomik faaliyet ve imar açısından İstanbul'un en önemli ilçelerinden birisidir.

3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

TAPU KAYITLARI					
İL	:	İSTANBUL	ADA	:	1106
İLÇE	:	KADIKÖY	PARSEL	:	162
MAHALLE / KÖY ADI	:	GÖZTEPE	YÜZÖLÇÜM	:	1475,73
MEVKİİ	:	-	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	İKİ MÜŞTEMİLİTİ OLAN BAĞÇELİ KARGİR APARTMAN

MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 /	1

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

26.12.2022 tarihinde müşteri tarafından temin edilen ve tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Gayrimenkul ile ilgili devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

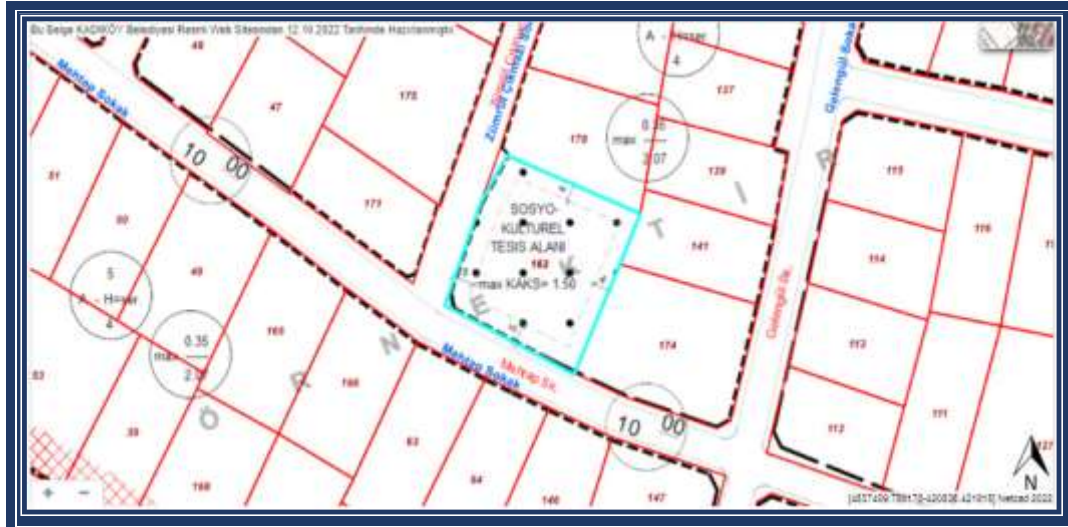
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

26.12.2022 tarihinde müşteri tarafından temin edilen ve tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu taşınmazın 10.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması sebebi ile edinildiği görülmüştür.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 13.10.2022 tarihinde Kadıköy Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planına göre; "Sosyo Kültürel Tesis" alanında kalmakta olup maksKAKS: 1.50 "Ayrık Nizam", önden 5'er m., yan ve arka cephelerden 3m. çekme mesafelerinde yapılaşma koşullarına sahiptir. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



GörSEL 1: Gayrimenkulün İmar Planı

✓ **Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı Kullanma İzin Bilgileri İle Birlikte Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

✓ **Yapı Ruhsatı:**

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından tespit edilmiş olup taşınmaz ünite özelliği taşımamaktadır.

Kadıköy Belediyesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi yapı ruhsatı rastlanılmamıştır.

03.04.2017 tarih ve 1096 sayılı resmi yazışmada 06.04.2007 tarihli ruhsat denetim raporunda "Yapının 1954 yılı öncesi İl Özel İdaresi Kayıtlarında Mevcut olduğu bildirilmiş 2981 sayılı İmar Affı Kanunun Geçici 2. Maddesine göre de 1957 yılı öncesi yapılmış yapılar yapı ruhsatlı ve yapı kullanma izin ruhsatlı sayılmaktadır" denilmekte olup parsel üzerinde yer alan yapının 14.12.1959 tarih ve 6271 sayılı "Yapı Muayene Raporu" adı altında yapı kullanma izin belgesi olduğu tespit edilmiştir.

Konu taşınmaz parsel üzerindeki yapı için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapı tespiti olmadığı tespit edilmiştir.

✓ **Mimari Proje:**

Kadıköy Belediyesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 06.11.1958 tarihli bile sayılı mimari projeye rastlanılmıştır.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarihli, 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu (Değişik ikinci fıkra: 12/7/2013-6495/73 md.) Bu Kanun (a) bendinde belirtildiği üzere kamuya ait yapı ve tesislerin Yapı Denetim Kanunu kapsamı dışındadır.

✓ **Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi:**

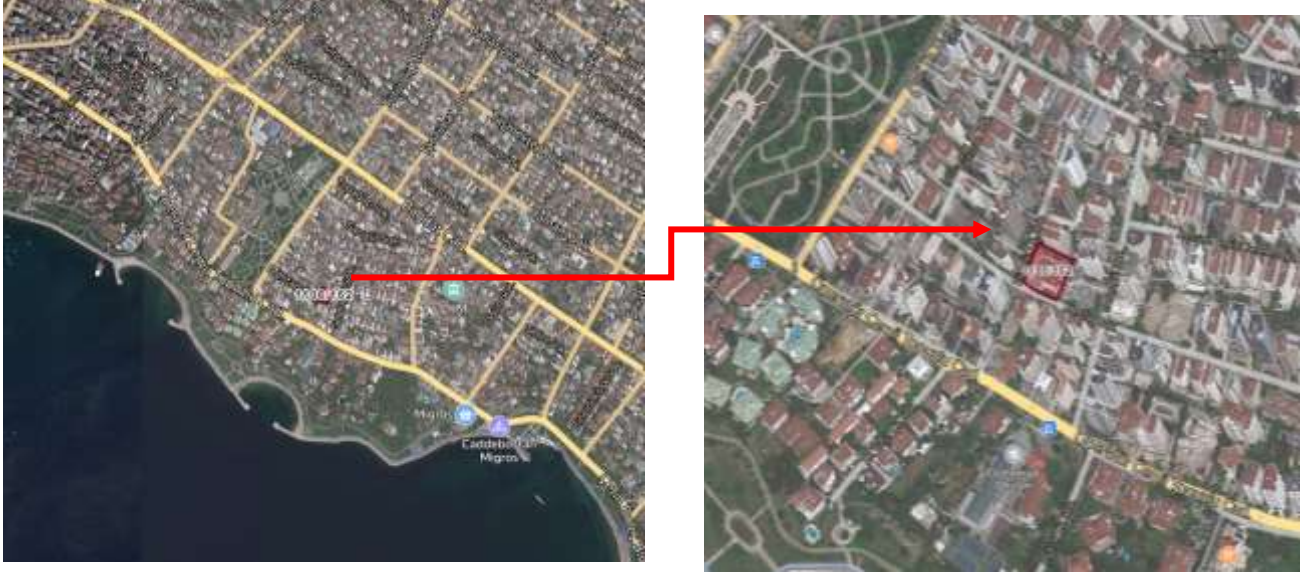
Değerleme konusu binaya ait 21.12.2020 tarihinde düzenlenmiş M2234AD0DF250 numaralı E sınıfı enerji kimlik belgesi mevcuttur.

3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Bu madde özelinde herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
D100 Karayolu	4
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	11
Avrasya Tüneli	9

Tablo 3: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

Değerlemeye gayrimenkul “İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman” vasfında olup dikdörtgene yakın bir şekle sahip düz bir topografyadadır. Ekspertize konu gayrimenkul değerleme tarihi itibarıyla lokal ve konut olarak kullanılmakta olup, Parsel üzerinde değerleme tarihi itibarıyla betonarme inşaat tarzında zemin+ 2 normal+ çatı katlı apartman bulunmaktadır. Konu taşınmazın mimari projesine göre; 2 adet girişi bulunmakta olup, zemin ve normal katların her birinde 3+1 formda 4'er adet daire ünitesi alanlarından oluşmaktadır.

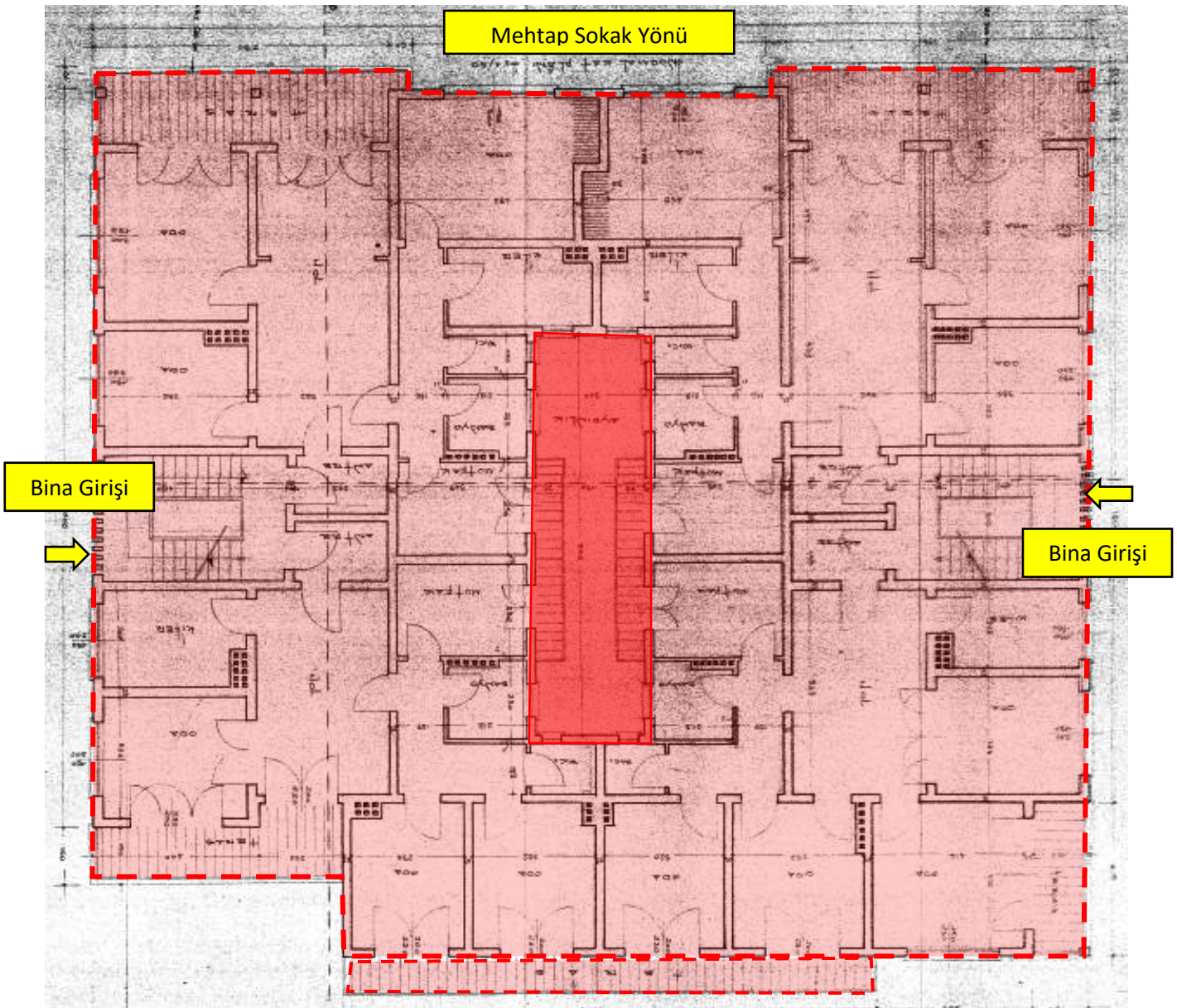
Mevcut durumda zemin katın 647 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir. Normal katların her biri 647 m² alanlı olup çatı katında yaklaşık 204 m² kapalı alan ve 126 m² 2 adet teras alanı bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapının 2.145 m² kapalı kullanım alanından 126 m² teras alanından oluşmaktadır. Binanın zemin katı lokal olarak kullanılmakta olup, normal katların her biri 4 adet daire ünitesi, çatı katı 2 adet daire ünitesi olmak üzere toplam 10 adet daire ünitesi, 1 adet lokal hacimlerinden oluşmaktadır.

Parsel üzerinde binanın arka otopark kısmında müştemilat yapısının 25 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu müştemilatın değere etki etmeyeceği kanaatine varılmış olup değerlemede dikkate alınmamıştır

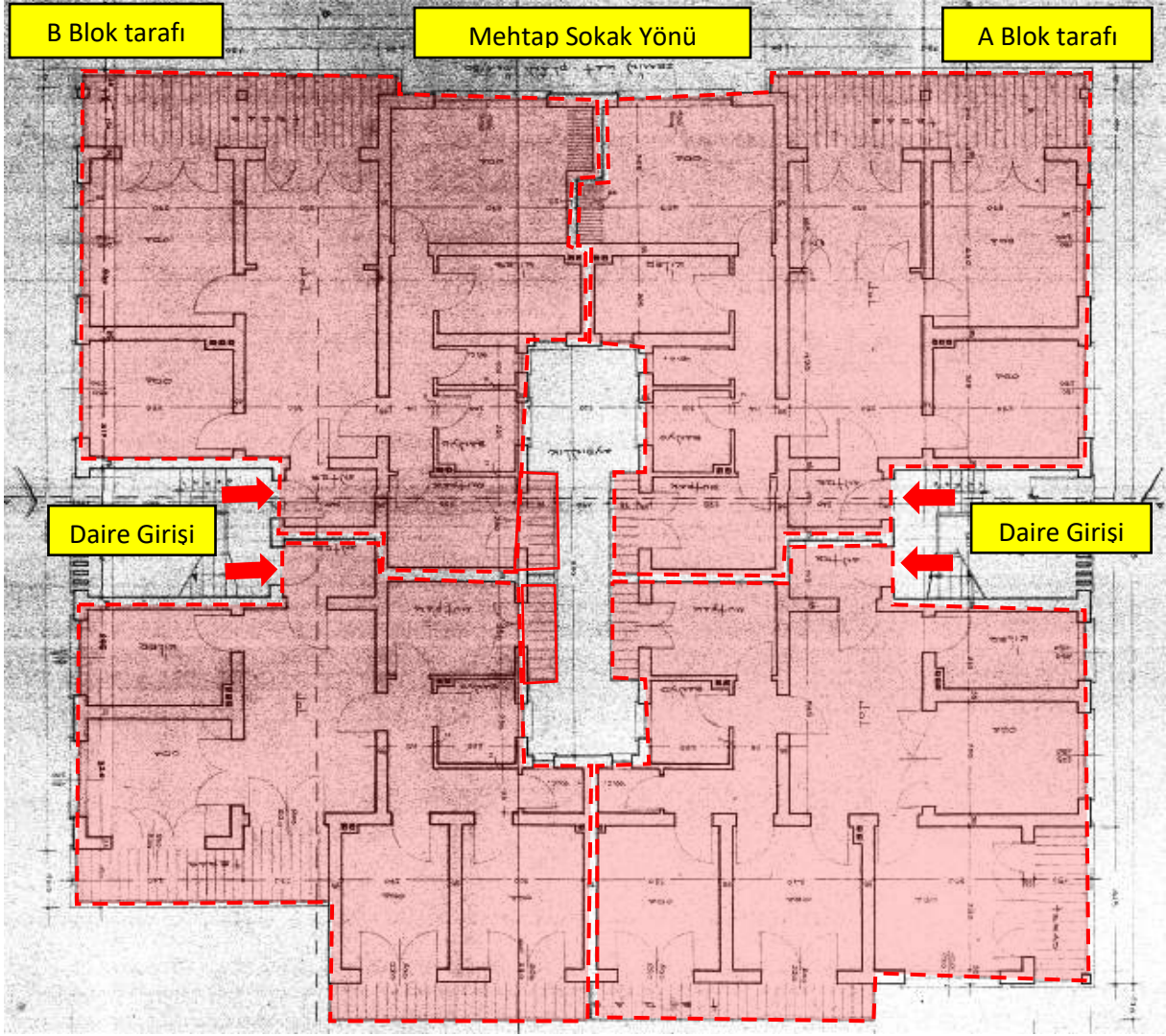
ALAN TABLOSU			
ADA/PARSEL	KAT	NİTELİĞİ	ALANI
1106/162	ZEMİN	LOKAL	647 m ²
	1. KAT	KONUT	647 m ²
	2. KAT	KONUT	647 m ²
	ÇATI KAT	KONUT	204 m ²
	TOPLAM		2145 m ²

ÜNİTE	KAT	Konum (Mehtap Sok.Yönüne Göre)	TOPLAM ALAN (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	ÜNİTE ALANLARI (m ²)
LOKAL	ZEMİN		647,00	55,00	592,00
DAİRE	1. KAT	Ön Sol	162,00	16,00	146,00
DAİRE	1. KAT	Ön Sağ	162,00	16,00	146,00
DAİRE	1. KAT	Arka Sol	162,00	16,00	146,00
DAİRE	1. KAT	Arka Sağ	162,00	16,00	146,00
DAİRE	2. KAT	Ön Sol	162,00	16,00	146,00
DAİRE	2. KAT	Ön Sağ	162,00	16,00	146,00
DAİRE	2. KAT	Arka Sol	162,00	16,00	146,00
DAİRE	2. KAT	Arka Sağ	162,00	16,00	146,00
DAİRE	ÇATI KAT	Ön	101,00	8,00	93,00
DAİRE	ÇATI KAT	Arka	101,00	8,00	93,00
TOPLAM					

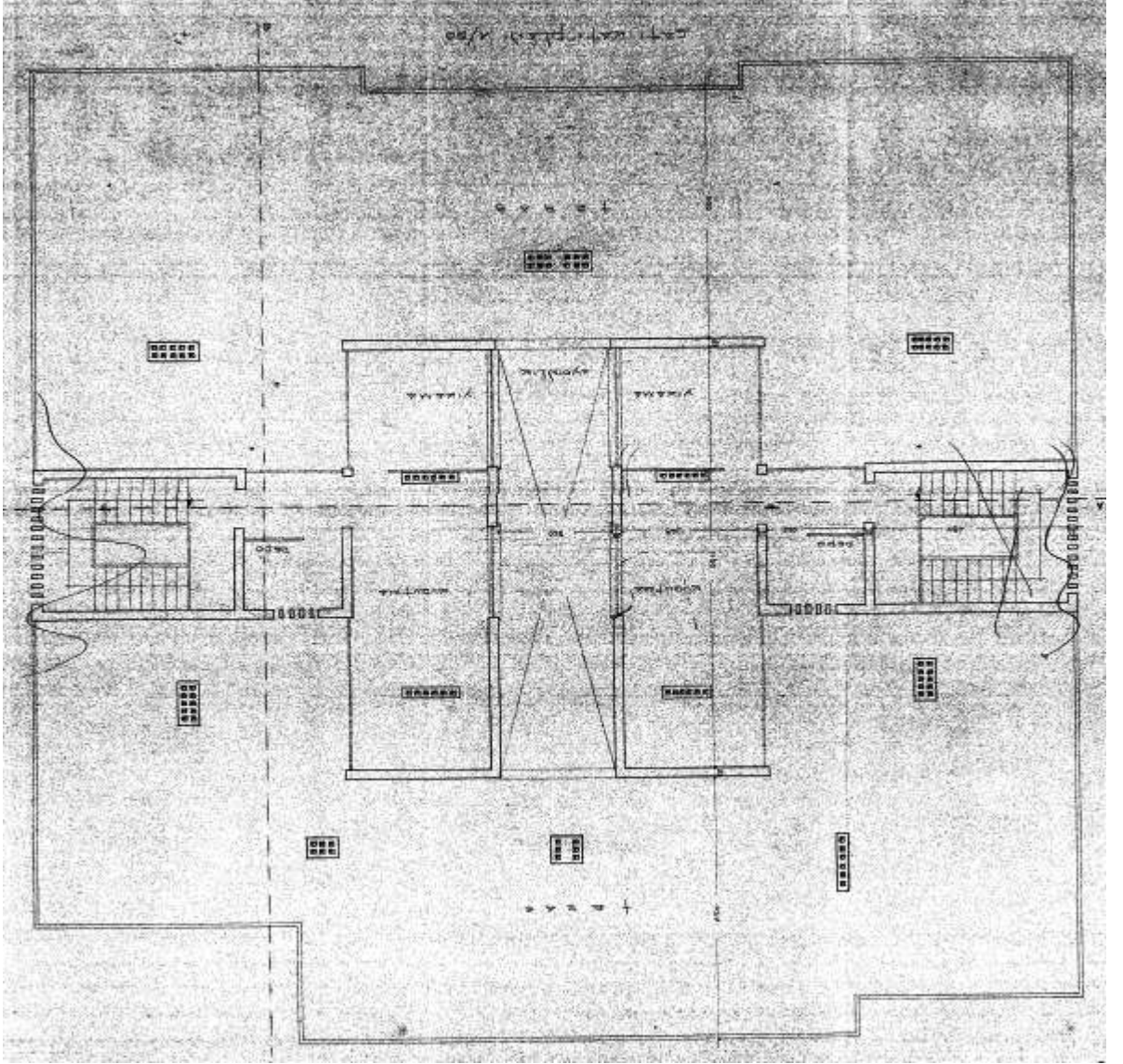
Tablo 4: Alan ve Özellikleri



Görsel 2.1: Zemin Kat Planı



Görsel 3.2: Normal Kat Planı



Görsel 4.3: Çatı Kat Planı

3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:

Yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:

Mevcutta zemin kat lokal olarak, normal katlar konut amaçlı olup birkaç daire hariç boş durumdadır.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre özellikleri dikkate alınarak benzer nitelikte emsaller aşağıda yer alan krokide ve tablolarda belirtilmiş, gerekli indirgemelerle ortalama birim değere ulaşılmıştır.



Görsel 5: Emsal Haritası

4.1. Satılık Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Tempo Emlak 0 (533) 372 84 64

Konu taşınmazla yakın konumda yaklaşık 51 yıllık binada 1. katta konumlu 3+1 175 m² alanlı beyan edilen 160 m² alanlı olduğu düşünülen otoparkı olmayan daire 11.600.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu ve taşınmazın kirasının 20.000-25.000 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmaza göre inşaat kalitesi ve sahile yakın olması açısından konumu daha yüksek şerefeliyedir.

Emsal 2: Remax Sonuç 0 (533) 360 91 62

Konu taşınmazla yakın konumda yaklaşık 40 yıllık binada 4. katta konumlu 3+1 135 m² alanlı beyan edilen 110 m² alanlı olduğu düşünülen asansörlü ve otoparkı bulunmayan daire 8.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu ve taşınmazın kirasının 15.000-17.000 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Konu emsal taşınmazla inşaat kalitesi bakımından yüksek, konum bakımından benzer şerefeliyedir.

Emsal 3: Coldwell Banker Zen 0 (535) 279 70 64

Konu taşınmazla yakın konumda yaklaşık 50 yıllık binada 1. katta konumlu 3+1 135 m² alanlı beyan edilen 105 m² alanlı olduğu düşünülen otoparkı olmayan daire 5.950.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunmadığı çok az olduğu (6.950.000 TL' den acil satış olması nedeniyle indirilmiş) ve taşınmazın kirasının 12.000-13.000 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmazla inşaat kalitesi bakımından yüksek, konum bakımından benzer şerefliyelidir.

Emsal 4: Korhan Gayrimennkul 0 (554) 873 68 58

Konu taşınmazla yakın konumda yaklaşık 37 yıllık binada 1. katta konumlu 3+1 140 m² alanlı beyan edilen 125 m² alanlı olduğu düşünülen asansörü ve otoparklı binada bulunan daire 7.650.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu ve taşınmazın kirasının 15.000 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmazla inşaat kalitesi ve bina yaşı bakımından yüksek, konum bakımından benzer şerefliyelidir.

Emsal 5: Coldwell Banker Dost 0 (532) 577 57 57

Konu taşınmazla yakın konumda yaklaşık 35-38 yıllık binada 2. katta konumlu 3+1 135 m² alanlı beyan edilen 120 m² alanlı olduğu düşünülen açık otoparkı bulunan daire 6.950.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu ve taşınmazın kirasının 15.000 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmazla inşaat kalitesi ve bina yaşı bakımından yüksek, konum bakımından benzer şerefliyelidir.

Emsal 6: Gülistan Emlak 0 (552) 211 74 77

Konu taşınmazla yakın konumda yaklaşık 32 yıllık binada 5. katta konumlu 3+1 140 m² alanlı beyan edilen 125 m² alanlı olduğu düşünülen asansörü bulunup otoparkı bulunmayan daire 6.900.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu ve taşınmazın kirasının 15.000 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmazla inşaat kalitesi ve bina yaşı bakımından yüksek, konum bakımından benzer şerefliyelidir.

Emsal 7: Trendhome Altunel Emlak 0 (536) 504 08 29

Konu taşınmazla yakın konumda yaklaşık 35 yıllık binada 2. katta konumlu 3+1 155 m² alanlı beyan edilen 120 m² alanlı olduğu düşünülen asansörü ve otoparkı bulunan daire 6.995.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu ve taşınmazın kirasının 16.000 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmazla inşaat kalitesi bakımından yüksek, konum bakımından benzer şerefliyelidir.

Emsal 8: Century21 Nokta Gayrimenkul 0 (533) 819 52 41

Konu taşınmazla yakın konumda yaklaşık 35 yıllık binada 3. katta konumlu 3+1 145 m² alanlı beyan edilen 125 m² alanlı olduğu düşünülen asansörü ve açık otoparkı bulunan daire 6.950.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu ve taşınmazın kirasının 16.000 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Konu emsal, taşınmazla inşaat kalitesi bakımından yüksek, konum bakımından benzer şerefliyelidir.

Emsal 9: Demirhanlı Emlak 0 (533) 620 40 66

Konu taşınmazla yakın konumda yeni binada 11. katta konumlu 3+1 155 m² alanlı beyan edilen 115 m² alanlı olduğu düşünülen asansörü ve otoparkı bulunan daire 15.975.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu bilgisi alınmıştır. Konum olarak %5 avantajlıdır.

Emsal 10: Kale Gayrimenkul 0 (536) 772 96 58

Konu taşınmazla yakın konumda yeni binada 7. katta konumlu 3+1 190 m² alanlı beyan edilen 140 m² alanlı olduğu düşünülen asansörü ve otoparkı bulunan daire 16.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu bilgisi alınmıştır. Konum olarak %10 dezavantajlıdır.

Eski daire emsalleri;

EMSAL TABLOSU											
EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ETKİLİ ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT	KAPİTALİZAS YON ORANI
1	Konut	160 m ²	11.600.000,00 TL	10%	10.440.000,00 TL	65.250,00 TL	40%	39.150,00 TL	22.500,00 TL	84,38 TL	0,03
2	Konut	110 m ²	8.500.000,00 TL	10%	7.650.000,00 TL	69.545,45 TL	45%	38.250,00 TL	16.000,00 TL	80,00 TL	0,03
3	Konut	105 m ²	5.950.000,00 TL	1%	5.890.500,00 TL	56.100,00 TL	25%	42.075,00 TL	12.500,00 TL	89,29 TL	0,03
4	Konut	125 m ²	7.650.000,00 TL	5%	7.267.500,00 TL	58.140,00 TL	25%	43.605,00 TL	15.000,00 TL	90,00 TL	0,02
5	Konut	120 m ²	6.950.000,00 TL	5%	6.602.500,00 TL	55.020,83 TL	37%	34.663,13 TL	15.000,00 TL	78,75 TL	0,03
6	Konut	125 m ²	6.900.000,00 TL	5%	6.555.000,00 TL	52.440,00 TL	25%	39.330,00 TL	15.000,00 TL	90,00 TL	0,03
7	Konut	120 m ²	6.995.000,00 TL	2%	6.855.100,00 TL	57.125,83 TL	35%	37.131,79 TL	16.000,00 TL	86,67 TL	0,03
8	Konut	125 m ²	6.950.000,00 TL	5%	6.602.500,00 TL	52.820,00 TL	25%	39.615,00 TL	16.000,00 TL	96,00 TL	0,03
ORTALAMA								39.227,49 TL		86,88 TL	0,03

Yeni daire emsalleri;

EMSAL TABLOSU									
EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ETKİLİ ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	
9	Konut	115 m ²	15.975.000,00 TL	10%	14.377.500,00 TL	125.021,74 TL	22%	97.516,96 TL	
10	Konut	140 m ²	16.000.000,00 TL	10%	14.400.000,00 TL	102.857,14 TL	0%	102.857,14 TL	
ORTALAMA								100.187,05 TL	

Tablo 5: Emsal Denkleştirme Tablosu

5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Merkezi konumda yer alması
- Tercih edilen bölgede bulunması
- Parsel üzerinde yer alan yapının cins tahsisli olması

Olumsuz Özellikler

- Parsel üzerinde yer alan yapının eski olması
- Parselin imar durumunda sosyo kültürel tesis alanında yer alması
- Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması

5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;

Bölgedeki konut arzının fazla olması nedeni ile benzer nitelikli gayrimenkullerin ve alternatiflerin fazla olduğu gözlenmektedir. Son dönemde ülkemizde kur ve faiz dalgalanmaları ile birlikte gayrimenkul sektörünü etkilendiği gözlemlenmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Kira Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ							
ÜNİTE	KAT	Konum (Mehtap Sok.Yönüne Göre)	TOPLAM ALAN (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	SATILABİLİR ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER
LOKAL	ZEMİN		647,00	55,00	592,00	38.475 TL	22.775.000,00 TL
DAİRE	1. KAT	Ön Sol	162,00	16,00	146,00	41.040 TL	5.990.000,00 TL
DAİRE	1. KAT	Ön Sağ	162,00	16,00	146,00	40.185 TL	5.865.000,00 TL
DAİRE	1. KAT	Arka Sol	162,00	16,00	146,00	38.475 TL	5.615.000,00 TL
DAİRE	1. KAT	Arka Sağ	162,00	16,00	146,00	36.765 TL	5.370.000,00 TL
DAİRE	2. KAT	Ön Sol	162,00	16,00	146,00	40.613 TL	5.930.000,00 TL
DAİRE	2. KAT	Ön Sağ	162,00	16,00	146,00	39.758 TL	5.805.000,00 TL
DAİRE	2. KAT	Arka Sol	162,00	16,00	146,00	38.048 TL	5.555.000,00 TL
DAİRE	2. KAT	Arka Sağ	162,00	16,00	146,00	36.338 TL	5.305.000,00 TL
DAİRE	ÇATI KAT	Ön	101,00	8,00	93,00	29.925 TL	2.785.000,00 TL
DAİRE	ÇATI KAT	Arka	101,00	8,00	93,00	29.925 TL	2.785.000,00 TL
TOPLAM							73.780.000,00 TL

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın konut yoğunluklu sokak cepheli olması, kat irtifakı kurulmamış olması, yapı kalitesi mevcut imar durumu gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır. Ancak konu taşınmazların kullanım alanları, konumları, bina yaşları ve içlerinin bakımlı olmasından dolayı şerefiye uygulanmıştır.

5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur. Sahada yapılan kiralık emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkule emsal oluşturabilecek konutların ortalama 78-96 TL/ay/m² bedelle kiralandığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkulün ünite özelliği taşımaması sebebiyle emsallerine göre daha düşük şerefiyelidir. Bu nedenle söz konusu gayrimenkulün müşteri kitlesi sınırlı olmakla birlikte aylık 184.500TL/m² bedelle kiraya verilebileceği öngörülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ortalama kapitalizasyon oranı %0,03 olduğu tespit edilmiştir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ					
ADA	PARSEL	ETKİLİ ALANI	KİRA BİRİM FİYAT	TAKDİR EDİLEN KİRA BEDELİ	TAKDİR EDİLEN DEĞER
1106	162	2145 m ²	86,00 TL	184.500 TL	73.800.000 TL
			kap oranı	0,03	

Tablo 6: Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdir Tablosu

5.3.2.4. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Gayrimenkulün mevcut durum kirasının 184.500 TL olacağı kanaatine varılmıştır.

5.3.2.5. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Konu çalışmada arsa birim fiyatına ulaşmak için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Bölge hakim planı 2,07 emsal konut olarak proje geliştirilmiş olup tip imar yönetmeliğinden gelen %30 katkının %16 si satılabilir alana ilave edilerek toplam 3.547m² satılabilir alan hesaplanmıştır. İndirgeme %21 alınmış, yeni bina konut birim fiyatı ise 100.000 TL/m² esas alınmıştır.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
	Brüt Alan (m²)			
Brüt Arsa Alanı (m2)	1.475,73 m²			
Net Arsa Alanı (m2)	1.475,73 m²			
İmar planına göre Arsanın Lejantı	Konut			
İnşaat Emsali (KAKS)	2,07			
İnşa edilebilecek satılabilir alan	3.547 m²			
Ortak alan (KAKS x %)	1.064 m²		30%	
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	4.611 m²			
	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet	
Satılabilir alan maliyeti	3.547 m²	18.000 TL	63.846.000 TL	
Ortak alan maliyeti	1.064 m²	12.500 TL	13.301.250 TL	
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	4.611	16.731 TL/m²	77.147.250 TL	
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
	Brüt Alan (m²)	Değer artış katkısı	Birim Fiyat (TL/m²)	Ciro
İnşa edilebilecek konut alanı	3.547 m²	21%	100.000 TL/m²	429.187.000 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			429.187.000 TL	
Kat Karşılığı Hesabına Göre Arsa Değeri				
Kat karşılığı oranı	50%			
Arsa Sahibine Kalan Ciro	214.593.500 TL			
Yıllık indirgeme oranı	21,00%			
Aylık indirgeme oranı	1,750%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanması ve satış süresi	26,0 Ay			
İnşaatın 26 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer	136.685.265 TL			
Arsa m² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri	92.622 TL			
Yuvarlatılmış arsa değeri	136.685.000 TL			

Bölge hakim konut emsali 2,07 emsale göre arsa birim değeri ortalama 92.600 TL/m² hesaplanmış olup konu taşınmazın Sosyal Kültürel Tesis alanında kalması dikkate alınarak güncel piyasada %50 oranında el değiştireceği dikkate alınarak konu taşınmaz arsa birim değeri: 46.300 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa değeri: 1.475,73 m² x 46.300 TL/m² : 68.326.299 TL.

İkinci yöntem emsal karşılaştırmadan bulunan değerden mevcut yapıyı ayırma bina çıkartma yöntemine göre hesaplama;

Bölge geneli dikkate alındığında yapı birim maliyeti 10.000 TL ve yıpranma oranı ise %75 esas alınarak arsa değerine ulaşılmıştır.

ARSA DEĞERİ				
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Değeri	YAPI ALANI	BİRİM FİYAT	YIPRANMA ORANI	ARSA DEĞERİ
₺73.780.000,00	2.145m ²	10.000TL/m ²	75%	68.417.500,00 ₺
ARSA DEĞERİ	68.417.500,00 ₺			

Yukarıdaki hesaplamalar sonucunda arsa değeri 68.326.299 TL esas alınmıştır.

5.3.2.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Ünite konut niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir.

Değerleme konusu parsel üzerinde mal sahibi/müteahhit tarafından geliştirilmiş herhangi bir projeye rastlanmamıştır.

5.3.2.7. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “**KONUT**” olduğu düşünülmektedir.

5.3.2.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleştirilmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerlerden Pazar Yaklaşımı Yöntemi(Emsal Karşılaştırma Yöntemi) nihai değer olarak sonuç bölümünde belirtilmiştir.

5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.4.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatı dosyasında görülememiş olup yapı kullanma izin belgesinin ve projesinin olduğu tespit edilmiştir.

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Takyidat ve ipotekler ile ilgili tüm bilgiler raporun içerisinde verilmiş ve WEB Tapu Sisteminden temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme raporu, 1106 ada 162 parsel ve üzerinde yer alan mevcut bina için hazırlanmış olup parsel üzerinde farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” maddeleri kapsamında “Bina” olarak portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi'nde, konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

DEĞER TABLOSU

DEĞERLERİN UZLAŞTIRILMASI				
ADA/PARSEL		EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ	NİHAİ DEĞER
1106	162	73.780.000 TL	73.800.000 TL	73.780.000 TL

Tablo 7: Değer Uzlaştırma Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal yaklaşımı baz alınmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımında Pazar araştırmalarında kira değerlerinin değişken olduğu görülmüş olup Nihai değer emsal karşılaştırma seçilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede kat irtifaklı konut binaları olması, komple binaların bulunmaması ve boş arsaları bulunmaması sebebiyle maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV hariç	73.780.000 TL (Yetmiş Üç Milyon Yedi Yüz Seksen Bin Türk Lirası)
KDV dahil	81.959.900 TL (Seksen Bir Milyon Dokuz Yüz Elli Dokuz Bin Dokuz Yüz Türk Lirası)
USD (KDV Hariç)	3.939.850 USD (Üç Milyon Dokuz Yüz Otuz Dokuz Bin Sekiz Yüz Elli Amerikan Doları)

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 26.12.2022: 1 USD = 18.7266 TL

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

28 Mart 2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 29 Mart 2022 tarihli ve 31793 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan kanun değişikliğine göre konut nitelikli olması sebebiyle KDV oranı 150 m²'ye kadar %8, 150 m²'yi aşan kısmı için %18, ticari alanlar için de %18 olarak dikkate alınmıştır..

Akın Fırat MÜRSEL
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406285

Gürkan KURTOĞLU
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407523

Ahmet ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400376