

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

İnşaata Başlanmasının Uygunluğunun Tespitini Kapsayan Arsa Değerleme Raporu

23.10.2023

Caddebostan Mah. Mehtap Sokak, 1106 Ada 162 Parsel /Kadıköy/ İSTANBUL



Takdim :

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, A Blok No:44/A

Ümraniye / İSTANBUL

Hazırlayan :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

23.10.2023

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu: İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi'nde konumlu Arsa nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi'nde konumlu 1106 Ada 162 Parselde yer alan Arsa 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.

Baki BUDAKOĞLU

Yönetim Kurulu Başkanı

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	23.10.2023 / 062
Rapor Türü	İnşaata Başlanmasının Uygunluğunun Tespitini Kapsayan Piyasa Değer Tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	13.10.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	Arsa
Gayrimenkulün Adresi	Caddebostan Mah., Mehtap Sokak, 1106 Ada 162 Parsel Kadıköy / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	Arsa
Mal Sahibi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Mevcut Kullanımı	Arsa
Mevcut Kullanıcı	Boş Arsa
İmar Durumu	Sosyo Kültürel Tesisi Alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	1.475,73 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	-
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Proje Geliştirme Yöntemi
Piyasa Değeri	123.946.500 TL +KDV
Raporu Hazırlayan	Ceren PASİN BAKKAL Değerleme Uzmanı Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU 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 aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen 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	11
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	12
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri.....	12
3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler.....	15
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	15
3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
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	20
3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:	20
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:	20
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	21
4.1. Satılık/Kiralık Arsa Emsal Araştırması	21
4.2. Satılık Yeni İnşa Edilmiş Daire Emsalleri	22
4.3. Otel Günlük Konaklama Oda Fiyatları	23
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	24
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	24
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;	24
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	24
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	24
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	24
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	24
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	24
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	24
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	25
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı	25
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	25
5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri	26
5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	26
5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	28
5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi	28
5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	28
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	28
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	28
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	29
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	29
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:	29
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	29
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	30
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 23.10.2023 tarihli, 062 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Şirket Bilgileri

Unvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Tugay Yolu Cad. No:20 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 : Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi A Blok No: 44/A,
Ümraniye/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
Fili Dolaşımdaki Pay	B Grubu - Tutar: 889.029.831 TL.	Oranı: %18,94

İrtibat Bilgileri

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

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

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Ceren Pasin BAKKAL ve Gürkan KURTOĞLU tarafından 13.10.2023 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 20.10.2023 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 23.10.2023 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU 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

DENG DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ		
RAPOR NO	50	61
RAPOR TARİHİ	19.10.2019	27.12.2022
GAYRİMENKUL DEĞERİ	16.500.000,00 TL	73.780.000,00 TL

1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

Bu rapor Sermaye Piyasası 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 ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 22. Madde 1. Fıkra (d) bendinde yer alan “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” hükmü, 34. Madde 1. Fıkra (e) bendinde yer alan “Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi” hükmüne binaen 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 23.10.2023 tarihi itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22. Madde 1. Fıkra (d) bendinde yer alan “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” hükmü, 34. Madde 1. Fıkra (e) bendinde yer alan “Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi” hükmüne binaen ve 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 23.10.2023 tarihi itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22. Madde 1. Fıkra (d) bendinde yer alan “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 kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” hükmü, 34. Madde 1. Fıkra (e) bendinde yer alan “Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi” hükmüne binaen ve 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, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup,

Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibari ile 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2022 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	16.690	Beykoz	247.875	Gaziosmanpaşa	495.998	Silivri	217.163
Arnavutköy	326.452	Beylikdüzü	412.835	Güngören	282.692	Sultanbeyli	358.201
Ataşehir	423.127	Beyoğlu	225.920	Kadıköy	483.064	Sultangazi	542.531
Avcılar	452.132	Büyükçekmece	277.181	Kâğıthane	455.943	Şile	43.464
Bağcılar	740.069	Çatalca	77.468	Kartal	483.418	Şişli	276.528
Bahçelievler	594.350	Çekmeköy	296.066	Küçükçekmece	808.957	Tuzla	288.878
Bakırköy	226.685	Esenler	445.421	Maltepe	528.544	Ümraniye	732.379
Başakşehir	514.900	Esenyurt	983.571	Pendik	750.435	Üsküdar	524.452
Bayrampaşa	275.314	Eyüpsultan	422.913	Sancaktepe	489.848	Zeytinburnu	292.616
Beşiktaş	175.190	Fatih	368.227	Sarıyer	350.454		

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2022)

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 kâğıt 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 hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı 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.

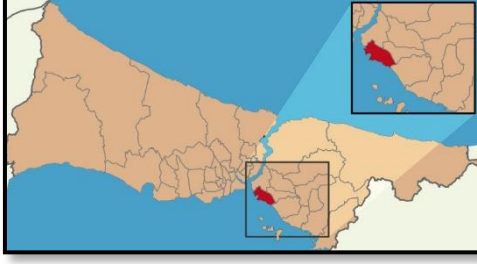
Turizm

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.

2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.

İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

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.

Kadıköy altı tepe üstüne kurulmuştur. Bu tepeler doğudan batıya doğru Göztepe, Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Cevizlik (Küçük Moda), Koşuyolu'dur. Fenerbahçe Parkı, Göztepe

Parkı, Özgürlük Parkı ile sahil boyunca devam eden yeşil alanlar en önemli aktif yeşil alanlardır. Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa'dan Bostancı' ya yaklaşık 21 km'lik uzun bir sahil şeridinde sahiptir.

Caferağa, Osmanağa, Rasimpaşa, Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa, Bostancı, Caddebostan, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Kozyatağı, Merdivenköy, Sahrayıcedit, Suadiye, Zühtüpaşa, Ondokuzmayıs olmak üzere 21 mahalleden oluşmaktadır.

Kadıköy günümüzde, nüfus büyüklüğü, ekonomik faaliyet ve imar açısından İstanbul'un en önemli ilçelerinden birisidir. TÜİK 2022 verilerine göre Kadıköy İlçesinin nüfusu **483.064**'tür. Kadıköy, nüfus olarak Türkiye'nin en büyük 31., İstanbul'un en büyük 14. ilçesidir.

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	:	ARSA

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

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

18.10.2023 tarihinde müşteri tarafından temin edilen ve tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtlarında aşağıda yer alan beyan kaydı bulunmaktadır.

Riskli yapı beyan kaydı parsel üzerinde yer alan ancak yıkılan bina için koyulmuş olup gayrimenkul ile ilgili devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	19.01.2023	3357

Tablo 3: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

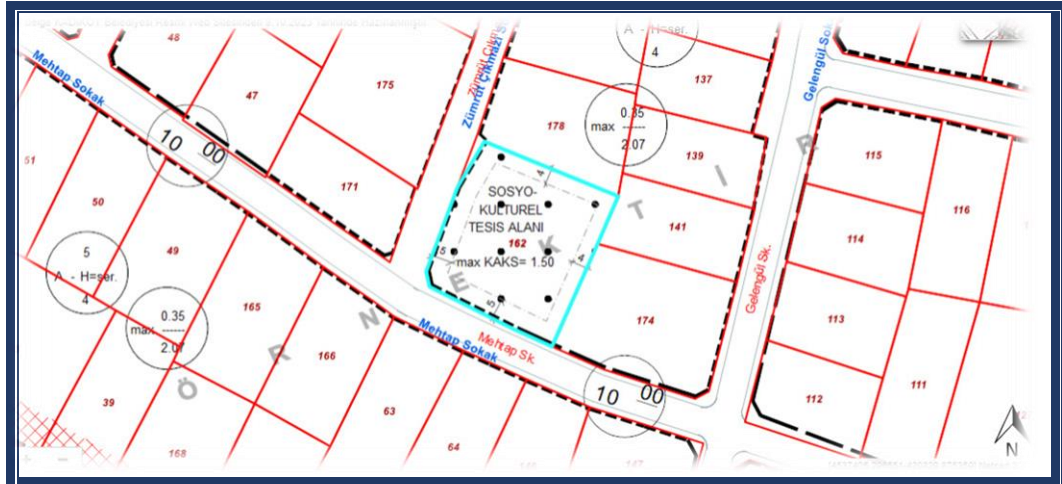
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

18.10.2023 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. Son 3 yıl içerisinde satış olmadığı tespit edilmiştir.

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

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 13.10.2023 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 maks KAKS: 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**

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu kadastro ve parselasyon planından, imar planı incelenmek suretiyle tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

- 17.01.2023 tarihli parsel üzerinde yer alan eski binaya ait riskli yapı tespit formu,
- 18.04.2023 tarih ve 107-23 sayılı Yıkım Ruhsatı,
- 05.06.2023 tarihli Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu

mevcuttur.

Değerlemeye konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamasına karşın belediyeden yapılan sorgulamada arsa üzerinde yapılması planlanan misafirhane yapısı için 07.07.2023 tarih ve 2023/1772825 sayılı mimari projesi görülmüş olup bu projeye istinaden düzenlenmiş 04.10.2023 tarih ve 000310-23 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

✓ **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. Yapı denetim işleri Ziraat GYO A.Ş. teknik personeli tarafından üstlenilmiştir.

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

Parsel üzerindeki eski yapı yıkılmış olup enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

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

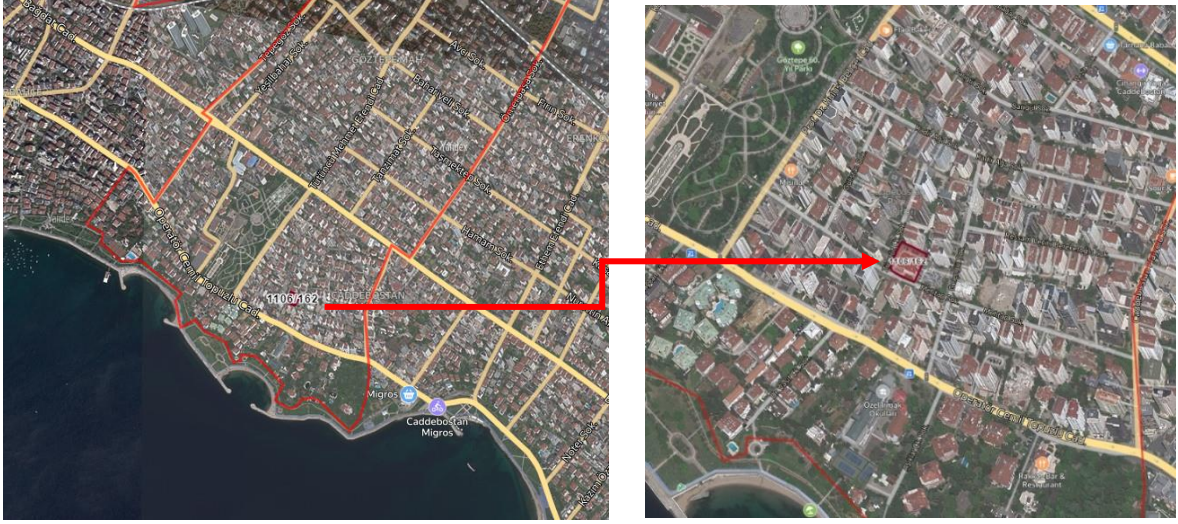
Herhangi bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan Bağdat Caddesi-Çevre Yolu Bağlantı yoluna paralel konumlu olup, yakın çevresinde Göztepe 60. Yıl Parkı, Caddebostan Kültür Merkezi Caddebostan Sahili yer almaktadır. Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
D-100 Karayolu	: 4,00
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	: 11,00
Avrasya Tüneli	: 9,00

Tablo 4: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler



Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi'nde konumlu olup, 1.475,73m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen formda, topografik olarak düz ve eğimsiz yapıdadır. Güneyinden geçen Mehtap Sokağına 32,8 metre, batısından geçen Zümrüt Çıkmazı Sokağına ise 36,3 metre cephesi bulunmaktadır. Diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz halihazırda boş durumda olup çevresi sac ile kapatılmış vaziyettedir.

Değerlemeye konu taşınmaz merkezi konumlu olup, taşınmazın bulunduğu yakın çevrede,

konut amaçlı, yeni nitelikli bodrum + zemin + 8-15 normal katlı özelliklerinde yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın yüksek olduğu bölgedeki arsalar genellikle konut amaçlı kullanılmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaza özel araçlar ile ulaşım mümkün olabilmektedir.

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

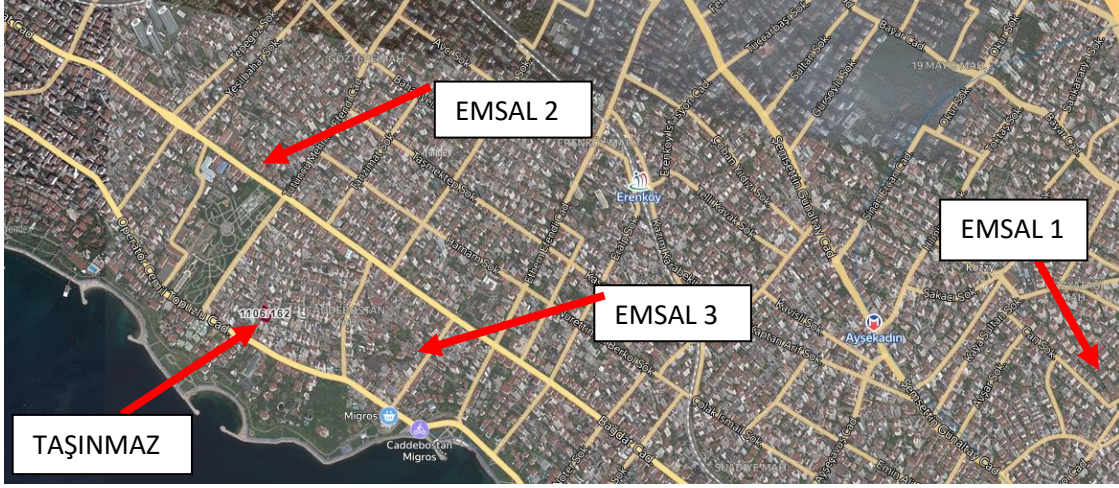
Yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmamakta olup 04.10.2023 tarih ve 000310-23 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı bulunduğu görülmüştür. Mevcut durumda yeni bina inşaatına başlanılmamıştır.

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:

Arsa halihazırda boş durumda olup misafirhane projesi için ruhsat alındığı görülmüştür.

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 2: Emsal Haritası

4.1. Satılık/Kiralık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Redhomes Gayrimenkul 0532 332 95 75

Değerleme konusu taşınmaza uzak bölgede benzer konumda, konut imarlı, E:2,07 yapılaşma koşullarına sahip 1.000m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli pazarlıklı olarak 110.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Bostancı'da yer alması sebebiyle konum olarak düşük, alanı küçük olması nedeniyle kısmen yüksek, imar lejantı ve yapılaşma koşulları bakımından yüksek şerefyelidir.

Emsal 2: ECK Gayrimenkul 0532 477 75 52

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Feneryolu Bağdat Caddesi üzerinde daha iyi konumda, konut+ticaret imarlı, 770m² yüzölçümlü, net imar parseli pazarlıklı olarak 228.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Konumu imarı ve alanı küçük olması sebebiyle yüksek şerefyelidir. Talep edilen bedelin yüksek olduğu bilgisi alınmış olup, pazarlık yüksek tutulmuştur.

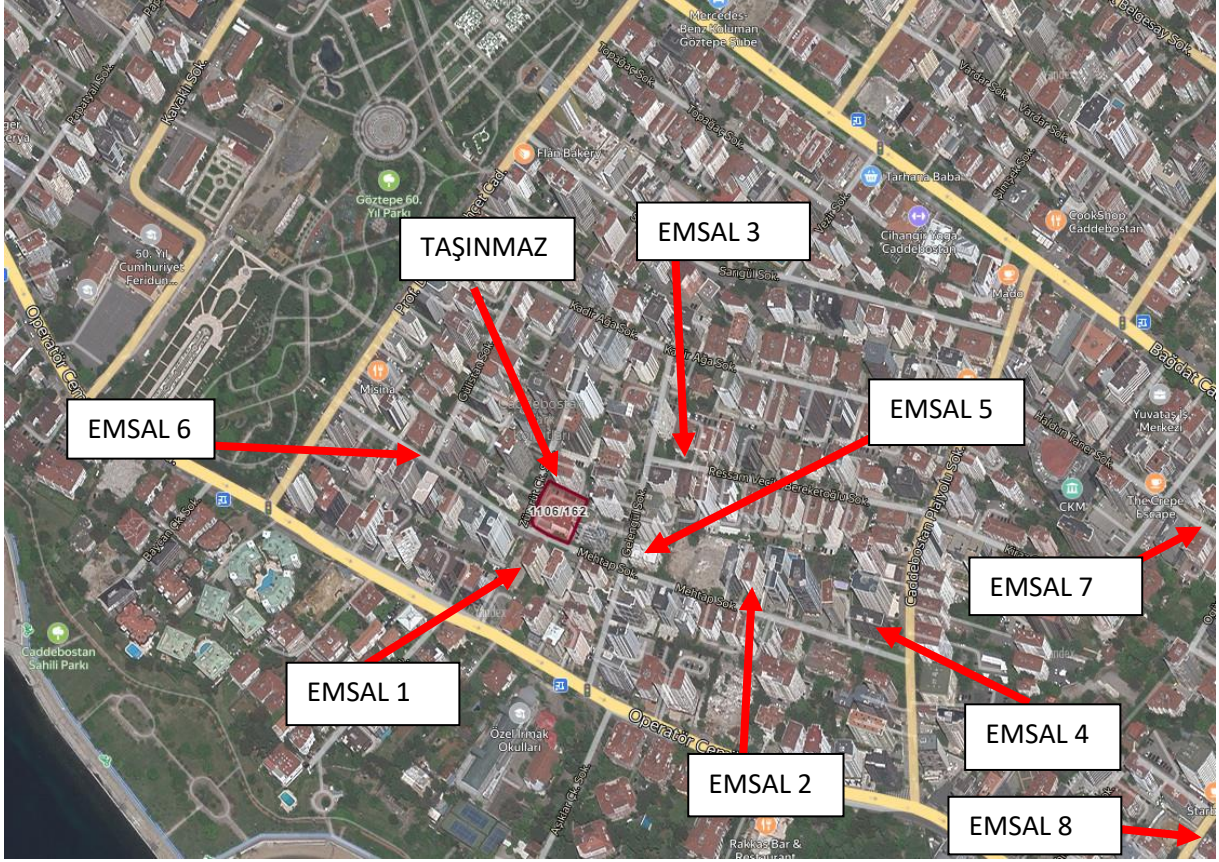
Emsal 3: Turyap Mentor 0534 772 42 00

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Erenköy 368 ada 47 parselde Caddebostan İskele Sokak'ta daha iyi konumda, konut imarlı, E:2,07 yapılaşma koşullarına sahip 10328m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli pazarlıklı olarak 3.500.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Konumu ve yapılaşma şartları sebebiyle yüksek, alanı büyük olması sebebiyle düşük şerefyelidir. Talep edilen bedelin yüksek olduğu bilgisi alınmış olup, pazarlık yüksek tutulmuştur.

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	ARSA	1000 m ²	110.000.000,00 TL	20%	88.000.000,00 TL	88.000,00 TL	5%	83.600,00 TL
2	ARSA	770 m ²	228.000.000,00 TL	30%	159.600.000,00 TL	207.272,73 TL	60%	82.909,09 TL
3	ARSA	10328 m ²	3.500.000.000,00 TL	30%	2.450.000.000,00 TL	237.219,21 TL	65%	83.026,72 TL
ORTALAMA								83.255 TL

Tablo 5: Emsal Denkleştirme Tablosu

4.2. Satılık Yeni İnşa Edilmiş Daire Emsalleri



Görsel 5: Emsal Haritası

Emsal 1: Çözüm Emlak 0532 508 67 45

Konu taşınmaza yakın konumda, Mehtap Sokakta yeni inşa edilmiş binada 1. katta konumlu, 3+1 120 m² alanlı beyan edilen 95 m² alanlı olduğu düşünülen daire 17.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 2: İzak Hason Gayrimenkul 0532 235 06 45

Konu taşınmaza yakın konumda, Mehtap Sokakta yeni inşa edilmiş binada 3. katta konumlu, 3+1 115 m² alanlı beyan edilen 90 m² alanlı olduğu düşünülen daire 17.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 3: ECK Gayrimenkul 0530 227 07 01

Konu taşınmaza yakın konumda, Ressam Vecihi Bereketoğlu Sokakta yeni inşa edilmiş binada 7. katta konumlu, 3+1 130 m² alanlı beyan edilen 110 m² alanlı olduğu düşünülen daire 18.200.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu bilgisi alınmıştır. Konumu bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 4: KW Boğaziçi 0533 718 67 19

Konu taşınmaza yakın konumda, Caddebostan Plaj Yolu Sokakta yeni inşa edilmiş binada 6. katta konumlu, 3+1 150 m² alanlı beyan edilen 120 m² alanlı olduğu düşünülen daire 19.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 5: Colega Seres Emlak 0532 574 27 10

Konu taşınmaza yakın konumda, Mehtap Sokakta yeni inşa edilmiş binada 8. katta konumlu, 5+2, 250 m² alanlı beyan edilen 180 m² alanlı olduğu düşünülen dubleks daire 25.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu bilgisi alınmıştır. Konumu bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 6: Maxwell Emlak Ofisi 0533 567 37 20

Konu taşınmaza yakın konumda, Mehtap Sokakta yeni inşa edilmiş binada 8. katta konumlu, 4+2, 300 m² alanlı beyan edilen 230 m² alanlı olduğu düşünülen dubleks daire 34.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık imkanının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 7: Remax Cadde 0530 694 97 97

Konu taşınmaza yakın konumda, Bağdat Caddesine 2. Parselde 4 yıllık binada Bahçe katında 65m² beyan edilen, 45m² olduğu düşünülen 1+1 daire için aylık 24.000 TL. kira istenmektedir.

Emsal 8: Platinum Gayrimenkul 0533 266 06 66

Konu taşınmaza yakın konumda, Caddebostan Mahallesinde yeni binada 1.Normal Katta 110m² beyan edilen, 65m² olduğu düşünülen 1+1 daire için aylık 43.000 TL. kira istenmektedir.

EMSAL NO	NİTELİK	ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	DAİRE	95 m ²	17.000.000,00 TL	10%	15.300.000,00 TL	161.052,63 TL	0%	161.053 TL
2	DAİRE	90 m ²	17.500.000,00 TL	15%	14.875.000,00 TL	165.277,78 TL	2%	161.972 TL
3	DAİRE	110 m ²	18.200.000,00 TL	10%	16.380.000,00 TL	148.909,09 TL	-8%	160.822 TL
4	DAİRE	120 m ²	19.500.000,00 TL	10%	17.550.000,00 TL	146.250,00 TL	-10%	160.875 TL
5	DUBLEKS DAİRE	180 m ²	25.000.000,00 TL	8%	23.000.000,00 TL	127.777,78 TL	-25%	159.722 TL
6	DUBLEKS DAİRE	230 m ²	34.000.000,00 TL	10%	30.600.000,00 TL	133.043,48 TL	-20%	159.785 TL
7	DAİRE	45 m ²	24.000,00 TL	3%	23.280,00 TL	517,33 TL	-30%	673 TL
8	DAİRE	65 m ²	43.000,00 TL	5%	40.850,00 TL	628,46 TL	-20%	755 TL
ORTALAMA SATIŞ BİRİM FİYATI								160.705 TL
ORTALAMA KİRALIK BİRİM FİYATI								714 TL

4.3. Otel Günlük Konaklama Oda Fiyatları

Emsal 1: Suadiye Hotel

Taşınmazla aynı bölgede sahil yoluna cephe Suadiye Hotel'de günlük konaklama 5.180 TL civarında olduğu görülmüştür. Emsal taşınmaz konumu sebebiyle yüksek şerefilyelidir.

Emsal 2: Wyndham Kalamış

Taşınmazla aynı bölgede Fener Kalamış Caddesi'nde Wyndham Grand Hotel'de günlük konaklama 6.427 TL civarında olduğu görülmüştür. Emsal taşınmaz konumu ve otel niteliği sebebiyle yüksek şerefilyelidir.

EMSAL NO	TALEP EDİLEN FİYAT	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	5.000,00 TL	5.180,00 TL	5.180,00 TL	20%	4.144,00 TL
2	6.500,00 TL	6.427,00 TL	6.427,00 TL	40%	3.856,20 TL
ORTALAMA					4.000 TL

5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Merkezi konumda yer alması
- Tercih edilen bölgede konumlu olması

Olumsuz Özellikler

- 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 etkilediği 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, Gelir Yaklaşımı ve Proje Geliştirme Yöntemi 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. Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır.

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması arsa ve yeni inşa edilmiş daireler için 2 farklı olarak yapılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre			
AÇIKLAMA	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
1106 Ada 162 Nolu Parsel Değeri	1.475,73m ²	83.255TL/m ²	122.860.000,00 ₺
TOPLAM DEĞERİ			122.860.000,00 ₺

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

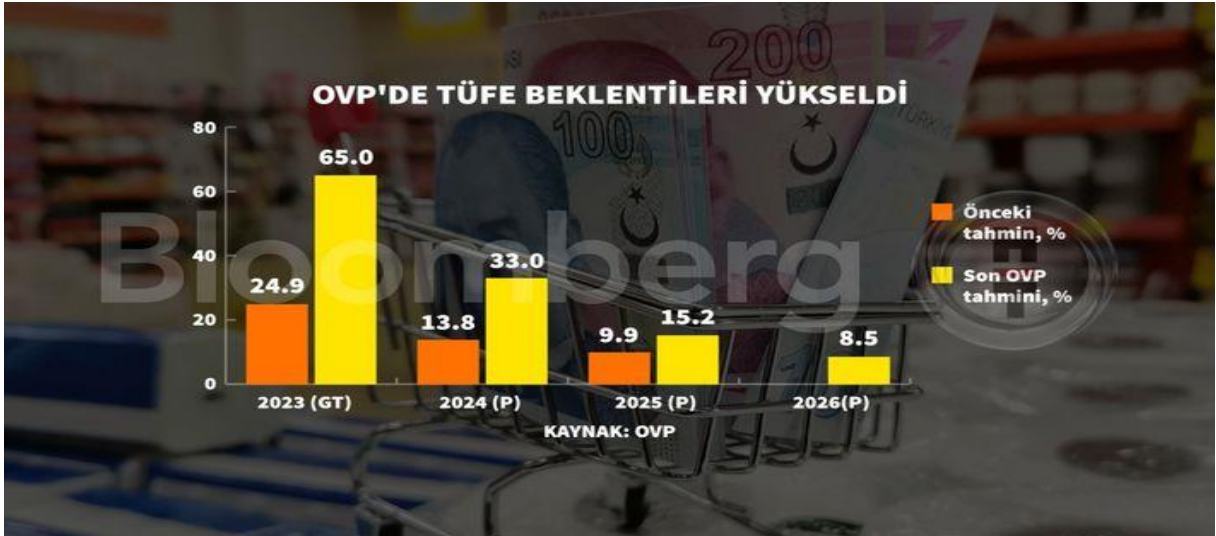
Değerlemeye konu taşınmazın konut yoğunluklu sokak cepheli olması, arsa nitelikli olması, halihazırda boş durumda olması, imar durumunda sosyal kültürel tesis alanında yer alması gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır. Ancak konu taşınmazların alan, konum, imar durumu gibi özelliklerinin farklı olması sebebi ile şerefiye uygulanmıştır.

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

- Konu taşınmaz parsel üzerinde yapılacak yapı için ruhsat alınmış olup, projesine göre proje 55 odalı olarak inşa edilecek yapıya otel olarak gelir yaklaşımı yapılmıştır.
- Gayrimenkulün bulunduğu bölge dikkate alındığında Otel Maliyet 5/C yapı gurubu olarak öngörülmüş ve maliyet hesap tablosu aşağıda gösterilmiştir.
- 12.08.2023 tarihinde açıklanan birim maliyete göre 18.100 TL/M² olan maliyetin ilerleyen yıllarda TCMB OVP ye göre %33 ve 15,2 artış eklenerek maliyet ortalaması 24.574 TL/M² alınmıştır.



İNŞAAT TAMAMLANMA	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet
2023 yılı inşaat yüzdesi %10	422 m ²	18.100 TL	7.638.200 TL
2024 yılı inşaat yüzdesi %60	2.535 m ²	24.073 TL	61.025.055 TL
2025 yılı inşaat yüzdesi %30	1.267 m ²	27.732 TL	35.136.566 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	4.224	24.574 TL/m²	103.799.821 TL

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL)												
YILLAR	Bugün	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL	TOPLAM (TL)
Otel Oda Sayısı	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
Günlük Oda Geliri	4000	4000	5320,00	6128,64	6649,57	7214,79	7828,05	8493,43	9215,37	9998,68	10848,56	915.146.962
Büyüme Oranı		33,0%	15,2%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	75%	0%	0%	40%	55%	65%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Otel Brüt Oda Geliri		-	-	49.212.979	73.419.613	94.143.968	117.861.006	127.879.191	138.748.923	150.542.581	163.338.700	915.146.962
Diğer Gelirler*	5,00%	-	-	2.460.649	3.670.981	4.707.198	5.893.050	6.393.960	6.937.446	7.527.129	8.166.935	45.757.348
Dönem sonunda oluşacak artık değer											823.227.050	823.227.050
TOPLAM GELİRLER		-	-	51.673.628	77.090.594	98.851.166	123.754.056	134.273.151	145.686.369	158.069.710	171.505.635	1.784.131.360
GİDERLER												
İşletme Giderleri Oranı	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
İşletme Giderleri Tutarı		-	-	31.004.177	46.254.356	59.310.700	74.252.434	80.563.891	87.411.821	94.841.826	102.903.381	516.890.345
Otel Yenileme Gideri	2%	-	-	1.033.473	1.541.812	1.977.023	2.475.081	2.685.463	2.913.727	3.161.394		
Yapı Maliyeti		68.663.255	35.136.566									
Demirbaş			20.759.964									
TOPLAM GİDERLER		68.663.255	55.896.530	32.037.649	47.796.168	61.287.723	76.727.515	83.249.354	90.325.549	98.003.220	102.903.381	716.890.345
NET NAKİT AKIŞI		-68.663.255	-55.896.530	19.635.979	29.294.426	37.563.443	47.026.541	51.023.797	55.360.820	60.066.490	891.829.305	1.067.241.016
İNDİRGEME ORANI		38,00%	20,20%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	
İNDİRGEME KAT SAYISI		0,7246	0,6029	0,5312	0,4680	0,4123	0,3633	0,3201	0,2820	0,2485	0,2189	
NET BUGÜNKÜ DEĞER		-49.793.892	-30.497.790	10.429.732	13.709.124	15.487.961	17.083.468	16.330.892	15.611.470	14.923.740	195.223.139	215.345.764
TAŞINMAZIN RAYIÇ DEĞERİ (TL)			215.345.764,28 TL									

- Gelir İndirgeme yönteminden hesaplanan değerden yaklaşık %20 oranında makine-teçhizat ve demirbaş değeri çıkarılarak taşınmaz değeri hesaplanmıştır.
- Arsa Değeri: 215.345.764,28 TL. x %80: 172.276.611,42 TL. hesaplanmıştır.**

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Taşınmazın mevcut hali ile kira kabiliyeti bulunmadığından kira değeri takdir edilmemiştir.

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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.

Parsel üzerinde mevcut yapılaşma koşulları ve terkler hesaplanmış, yaklaşık net arsa alanı ve emsal inşaat alanı hesaplanmıştır.

Konu taşınmaz imar durumuna göre **sosyal kültürel tesis imarlı** olup, **emsal1,50** dir. Parsel üzerindeki yapının ruhsatının alınması, projesinin onaylanması dikkate alınarak proje geliştirme tablosu ruhsat alanı dikkate alınarak 1,50 emsale göre hesaplanmıştır. Yeni bina konut birim fiyatı ise **160.705 TL/m²** esas alınmıştır.

Mevcut imar planına göre parselde inşa edilebilecek apartman tipi konut projesinin etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir. Proje geliştirme inşaatının tamamlanması durumunda konutta **%30** değer artışı kabul edilmiş, inşaatın kat karşılığında **24** ayda, yatırımcı kârıyla **24** ayda tamamlanacağı ve bölgede yapılan araştırmada genel olarak kat karşılığı oranının **%65**, yatırımcı karının **%15** kabul gördüğü dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
	Brüt Alan (m²)			
Brüt Arsa Alanı (m2)	1.475,73 m²			
Net Arsa Alanı (m2)	1.475,73 m²			
İnşa edilebilecek kapalı alan	2.208 m²			
Ortak alan (KAKS x %)	2.016 m²			
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	4.224 m²			
	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/ m²)	Maliyet	
Satılabilir alan maliyeti	4.224 m²	22.060 TL	93.181.440 TL	
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	4.224	22.060 TL/ m²	93.181.440 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 edilebilecekt alanı	2.208 m²	30%	160.705 TL/ m²	461.287.632 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ	OK		461.287.632 TL	
Kat Karşılığı Hesabına Göre Arsa Değeri				
Kat karşılığı oranı	65%			
Arsa Sahibine Kalan Ciro	299.836.961 TL			
Yıllık indirgeme oranı	30,00%			
Aylık indirgeme oranı	2,500%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanması ve satış süresi	24,0 Ay			
İnşaatın 24 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer	165.772.466 TL			
Arsa m² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri	112.333 TL			
Yuvarlatılmış arsa değeri	165.772.000 TL			
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti	93.181.440 TL			
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	15%			
Yatırımcı Karı	69.193.145 TL			
Yıllık indirgeme oranı	30,00%			
Aylık indirgeme oranı	2,500%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	24,0 Ay			
İnşaatın 24 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	165.261.657 TL			
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	111.986 TL			
Yuvarlatılmış arsa değeri	165.262.000 TL			

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

Değerleme konusu parsel üzerinde mal sahibi/müteahhit tarafından geliştirilmiş ve onay almış misafirhane projesi bulunmaktadır. Kadıköy Belediyesi İmar arşiv dosyasında yer alan 07.07.2023 tarih ve 2023/1772825 sayılı mimari projesine göre parsel üzerinde bodrum + zemin + 5 normal kat + çatı katlı misafirhane projesi hazırlanmış olup, konu proje için 04.10.2023 tarih ve 000310-23 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı alınmıştır.

Onaylı mimari projesine göre binanın bodrum katında 746,25m² alanda sığınak, su deposu, ısıtma merkezi, jeneratör odası gibi ortak hacimler, zemin katında 514,01m² alanda danışma, oturma alanları, kahvaltı salonu, büfe gibi ortak alanlar, 1. normal katında 536,26m² alanda odalar, 2. normal katında 493,96m² alanda odalar, 3. normal katında 489,43m² alanda odalar, 4. normal katında 484,89m² alanda odalar, 5. normal katında 471,66m² alanda odalar ve çatı katında 487,86 m² alanda teras ve çatı arası yer almaktadır. Taşınmaz toplamda 4.224,32m² alanıdır. Normal katların her birinde 11'er adet oda bulunmaktadır.

5.3.2.8. 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 ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının mevcut imar koşulları ile uyumlu olarak projesine ve ruhsatına uygun, üzerinde misafirhane projesi geliştirilmesi olduğu düşünülmektedir.

5.3.2.9. 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, bölgede boş arsa stoğunun olması sebebi ile proje geliştirme 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 Gereklere 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 ruhsatının olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir.

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Takyidat 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

Kadıköy Belediyesi İmar arşiv dosyasında yer alan 07.07.2023 tarih ve 2023/1772825 sayılı mimari projesine göre parsel üzerinde bodrum + zemin + 5 normal kat + çatı katlı misafirhane projesi hazırlanmış olup, konu proje için 04.10.2023 tarih ve 000310-23 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı alınmıştır.

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 için hazırlanmış olup parsel üzerinde ruhsatı düzenlenmiş yapı inşaatının henüz başlamadığı tespit edilmiştir. Parsel imar lejant ve yapılaşma koşullarının değişmesi 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 "Proje" 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 23.10.2023 tarihi itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22. Madde 1. Fıkra (d) bendinde yer alan "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." hükmü, 34. Madde 1. Fıkra (e) bendinde yer alan "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" hükmüne binaen ve piyasa değerini 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.

Kamulaştırma durumunda belirlenecek değer Kamulaştırılacak alanların 3. kişi veya kuruma satılması durumunda gerçekleşek piyasa değerlerin kamulaştırma bedelinin % 50 si oranında olduğu genel araştırmalar sonrasında tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazın misafirhane niteliğinde olmuş olması ve mevcut yapılaşma koşulları dikkate alınarak, konut ve gelir getiren mülklerde oluşan değerden % 25 oranında indirgeme yapılarak nihai değer takdir edilmiştir. %25 lik oranın tespitinde %50 lik dilimde misafirhane olması sadece kamu yararına kullanılmama durumu dikkate alınarak yarı oran alınmıştır.

DEĞER TABLOSU

DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKUL (1106 ADA 162 PARSEL)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (TL)	PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ (TL)	GELİR İNDİREME YÖNTEMİ (TL)
	₺122.860.000,00	₺165.262.000,00	₺172.275.611,42
	0%	25%	25%
	₺122.860.000,00	₺123.946.500,00	₺129.206.708,57
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ		₺123.946.500,00	

Tablo 6: Değer Uzlaştırma Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve proje geliştirme yöntemi 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. Mevcutta en uygun değerlendirme yönteminin çevrede aynı benzer niteliklerde arsa stoğunun bulunmaması dikkate alınarak proje geliştirme yöntemi seçilmiştir. Değerlemede taşınmazın sosyo kültürel tesis alanında kalması ve parsel üzerinde misafirhane projesi için ruhsat düzenlenmiş olması durumları dikkate alınmıştır.

Rapor tarihindeki Piyasa Değerinin;

KDV hariç	123.946.500 TL (Yüz Yirmi Üç Milyon Dokuz Yüz Kırk Altı Bin Beş Yüz Türk Lirası)
KDV dahil	136.341.150 TL (Yüz On Beş Milyon Dört Yüz Otuz Altı Bin İki Yüz Türk Lirası)
USD (KDV Hariç)	4.416.581 USD (Dört Milyon Dört Yüz On Altı Bin Beş Yüz Seksen Bir Amerikan Doları)

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 20.10.2023: 1 USD = 28.0639 TL*

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile arsa/arazi nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %10 olarak dikkate alınmıştır.

Ceren Pasin BAKKAL
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:912854

Gürkan KURTOĞLU
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407523

Baki BUDAKOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400159