

ZİRAAT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

26 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDE 'KARGİR APARTMAN' NİTELİKLİ
TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU
Kadıköy/İSTANBUL
ZİRAAT GYO A.Ş.-008

Söz konusu değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiştir. Değerleme raporu, tarafınızla yapılan 10.10.2022 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

Talebiniz doğrultusunda İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 4 parsel üzerinde yer alan kargir apartman nitelikli taşınmaz için pazar değerine yönelik **2022-ZİRAAT GYO A.Ş.-008** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazın pazar aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)
27.12.2022	58.500.000 TL (Ellisekizmilyonbeşyüzbin TürkLirası) ~3.123.899 USD (Üçmilyonyüzyirmiüçbinsekizyüzdoksandokuz Amerikan Doları)	63.180.000 TL (Altmışüçmilyonyüzseksenbin TürkLirası)

*KDV Oranı %8 olarak ele alınmıştır.

** Değerleme tarihi itibariyle döviz kuru 18.7266 TL (26.12.2022 efektif satış kuru)

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Değerleme hizmeti kapsamında bizi tercih ettiğiniz için teşekkür ederiz. Her türlü soru ve görüşleriniz için dilediğiniz zaman iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

www.emsalgd.com.tr

info@emsalgd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Osmanağa Mahallesi, Söğütli Çeşme Caddesi, No:3/A 26 ada 4 parsel Kadıköy-İSTANBUL
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Rapora konusu taşınmaz tadilat aşamasında olup kullanılmamaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 4 Parsel Kargir Apartman vasıflı gayrimenkul
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri "4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri" başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 parsel üzerinde bulunan taşınmazın, piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. *Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar koşulları doğrultusunda "Ticari amaçlı" olarak kullanılması düşünülmektedir.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2022
RAPOR TARİHİ	27.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	58.500.000 TL (Ellisekizmilyonbeşyüzbin TürkLirası)
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	63.180.000 TL (Altmışüçmilyonyüzseksenbin TürkLirası)

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER.....	6
2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	9
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	12
4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ.....	19
5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ	25
6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU	29
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	31
8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	33
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
10. EKLER.....	40

Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM - 1

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

1.1.Talep tarihi:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, 10.10.2022 tarihli sözleşmeye istinaden, belirtilen gayrimenkul için bu değerleme raporu hazırlanmıştır.

1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2022-ZİRAAT GYO A.Ş.-008 rapor numarası ile 27.12.2022 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerleme raporu için, firmamızın değerleme uzmanları 22.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 27.12.2022 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

1.4.Rapor türü:

Tamamının mülkiyeti, "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olan; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 parsel nolu Kargir Apartman niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış değerleme raporudur. Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.5.Raporu hazırlayanlar:

Bu değerleme raporu, Değerleme Uzmanı Samet YALÇIN tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.6. Dayanak sözleşme:

Ziraat GYO A.Ş. ile Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.7.Değerlemeyi yapan şirket bilgileri:

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 23.07.2009 tarih ve 7360 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 04.12.2009 tarihli Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket Unvanı: Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi: Nasuh Akar Mahallesi Osmanlı Caddesi Elit Blok No:27 İç Kapı No:11 Çankaya Ankara

1.8.Müşteri unvan ve adresi :

Şirket Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4, Kadıköy İstanbul

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektedir.

Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.9.Müşteri talepleri kapsamı:

"4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri" başlığı altında detaylı olarak açıklanan gayrimenkullerin güncel Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.10.Müşteri tarafından getirilen sınırlamalar:

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.11. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Değerleme Çalışması:

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin önceki yıllarda değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

1.12. İşin Kapsamı

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1. maddesi 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Değerleme Yaklaşımları

BÖLÜM-2

2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı’dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı öngörülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, bayındırlık bakanlığı yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete ’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini takdir eder. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Düzenli Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Tasfiye Değeri (Zorunlu Likiditasyon Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Mevcut Ekonomik
Koşulların,
Gayrimenkul
Piyasasının Analizi,
Mevcut Trendler ve
Dayanak Veriler ile
Bunların
Gayrimenkulün
Değerine Etkileri

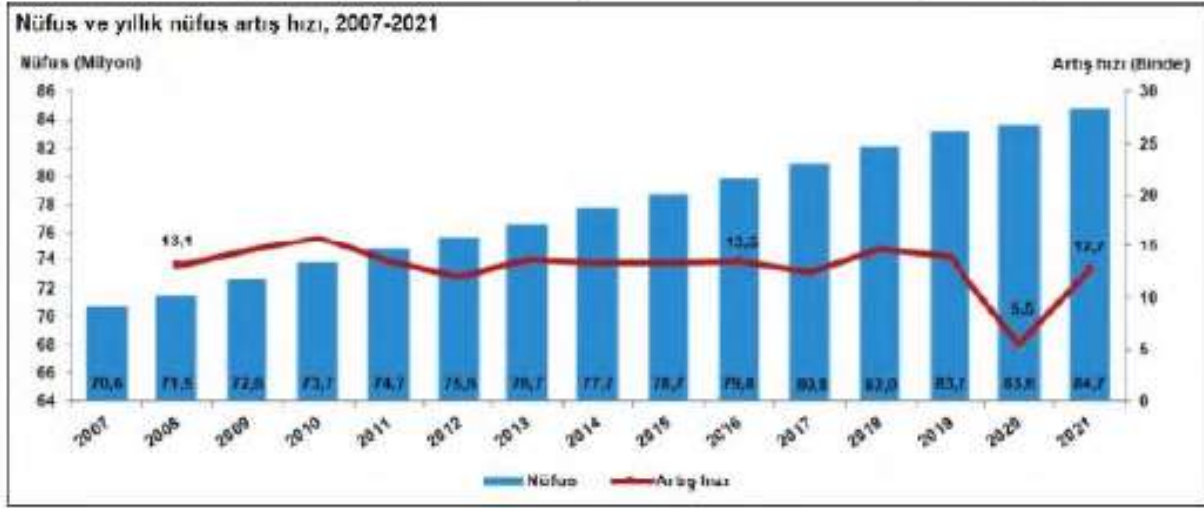
BÖLÜM-3

3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Genel veriler, bulunulan piyasa bölgelerinde mülk değerini etkileyen kamusal, ekonomik, toplumsal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir. Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa koşullarındaki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi eğilimlerini incelemek ve araştırmakla başlar. Bu araştırma uzmanının özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen faktörlerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerinin kurulmasına yardımcı olur. Ayrıca rakamsal bilgileri, piyasa şatları ve ipuçlarını sağlar.

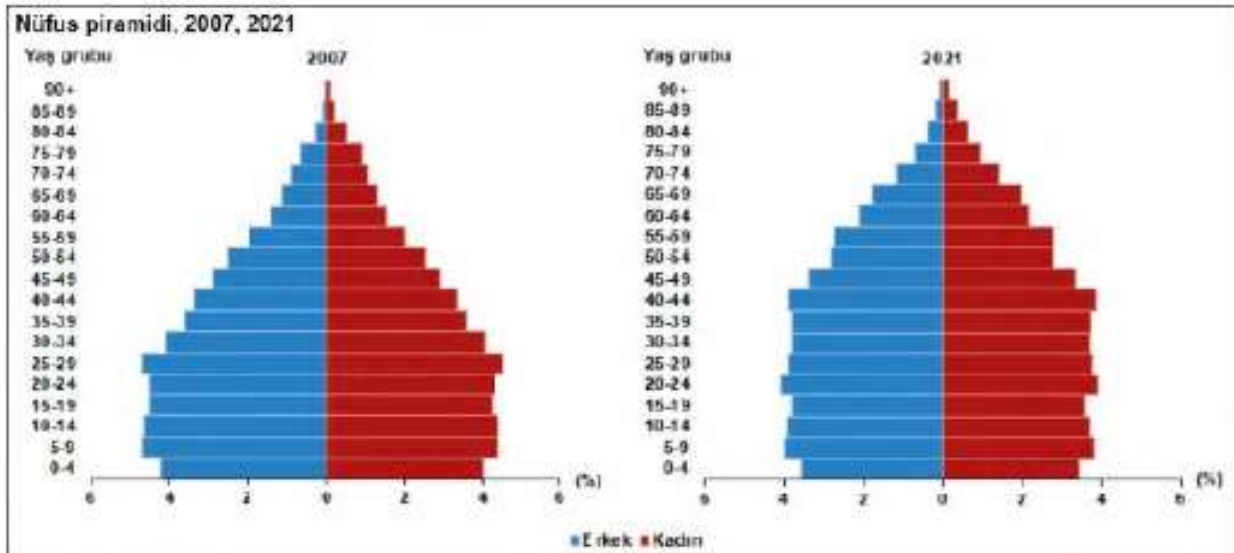
3.1.Demografik Veriler:

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 84.680.273 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.428.101), %49,9'unu ise kadınlar (42.252.172) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır. Bu oran 2021 yılında binde 12,7 olarak açıklanmıştır.



Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'e yükselmiştir.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi azalarak 15 milyon 840 bin 900 kişiye yükselmiştir. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip ettiği görülmüştür.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul İline Genel Bakış;

41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii 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.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. 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. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

3.2.Ekonomik Veriler:

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %- 0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu

COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de

yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH’de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’unaynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

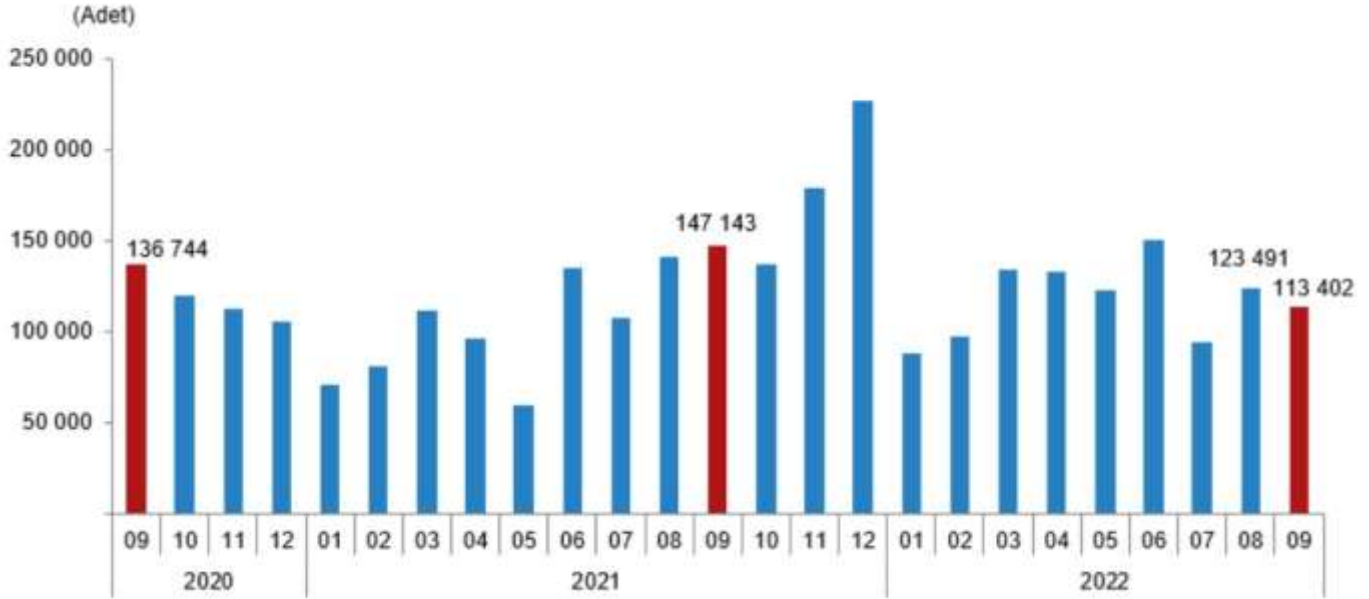
Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde ‘inşaat’, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye’nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur. 2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde geçen yıl (2020) gayrimenkul satış adedinde yüzde14,5’lik, satışlarda beyan edilen değerlerde yüzde 29’luk, tapu harcında ise yüzde76’lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020’de Türkiye genelinde gayrimenkul(konut, işyeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019’da 2milyon 338bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5’lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1milyon 499bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul’da gerçekleşirken, İstanbul’u, 215bin 589 adetle Ankara, 144bin 463 adetle İzmir, 104bin 160adetle Antalya ve 100bin 952 adetle Bursa takip etti.

Geçtiğimiz yıl artan talep ile birlikte inşaat firmalarının son iki yıldır ellerinde biriken konut stoklarının erimesi, proje geliştirmek için arsa stoklarının azalması ve yeni yapılacak gayrimenkullerde dövizde endeksli inşaat maliyetlerinin çok yükselmesi sebebiyle konut fiyatları da artmaya devam edecektir. Müteahhitlerin bir daha eski fiyatlarla gayrimenkul üretmeleri önümüzdeki dönemde zor görünüyor. Bu nedenle ikici el piyasalarda ihtiyaçlar nedeniyle ortaya çıkabilecek fırsatlar hariç yeni konut projelerinde fiyatların düşmesi beklenmiyor.

2021 yılındaki döviz artışlarına paralel olarak gayrimenkul değerlerinde artış gözlemlenmiştir. 2021 Yılı sonunda döviz kurlarındaki hızlı yükselişin ve faiz oranlarında düşüşün durması sonrasında, yükselen enflasyon rakamları ile beraber yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul talebine paralel olarak, gayrimenkul sektöründeki değerlerde ciddi artışlar olmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2022 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalmasına karşın, 2022 yılı ilk 9 aylık verilerine göre Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşmiştir. (TÜİK)

Konut satışı, Eylül 2022**Konut satış sayısı, Eylül 2022**

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	29 759	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 967	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşmiştir.

Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

BÖLÜM-4

4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ**4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:**

İli	İstanbul	
İlçesi	Kadıköy	
Mahallesi	Osmanağa	
Köyü	-	
Sokak	-	
Mevki	-	
Ada No	26	
Parsel No	4	
Ana Gayrimenkul Niteliği	Kargir Apartman	
Bağımsız Bölüm No	-	-
Arsa pay/payda	-	
Bağımsız Bölüm Niteliği	-	
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	374,00 m ²	
Malik / Hissesi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ/ TAM	

4.2.Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

Gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile değerleme uzmanı, tapu kayıtlarının üzerinde inceleme çalışması yapmaktadır.

26.12.2022 tarih, saat 09:50 itibari ile TKGM Portal Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazın tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesi:

- Planda c harfi ile gösterilen portikli kısmında zeminden itibaren 5.5 beş buçuk metre irtifaini kadar inşaat yapılmamak ve bu sahada umuma mahsus murur hakkı vardır (Tarih: 10.10.1944, Yevmiye: 2045)
- 6306 Sayılı kanun gereğince riskli yapıdır (Tarih 16.12.2022-Yevmiye 63033)

Şerhler Hanesi:

- Şerhler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Hak ve Mükellefiyetler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

Rehinler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır

Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmazın tapu kayıtlarında 6306 Sayılı yasa kapsamında riskli yapı beyanı bulunmaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanlar veya yapılarıdır. Kanun kapsamında riskli yapı ilan edilen yapıların yıkılması için, 60 günden az olmamak üzere süre tanınır. Hukuki süreç devam etmektedir. Taşınmazın değerlemesinde yapı değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-12-2022-09:50

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	26/4
Taşınmaz Kimlik No:	21237286	AT Yüzölçümü(m2):	374.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/1754	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Kadıköy - 16-12-2022 08:50 - 63033	-
Beyan	PİLANDA _C_ HARFİLE GÖSTERİLEN PORTİKLİ KISMINDA ZEMİNDEN İTİBAREN 5.5 BEŞBUÇUK METRE İRTİFAINA KADAR İNŞAAT YAPILMAMAK VE BU SAHADA UMUMA MAHSUS MURUR HAKKI VARDIR 10.10.1944 T. 2045 Y.(Şablon: Diğer)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 10-10-1944 00:00 - 2045	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
528401327	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	374.00	374.00	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 10-07-2020 22665	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) XmmjK0bL3iw kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.**Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri:**

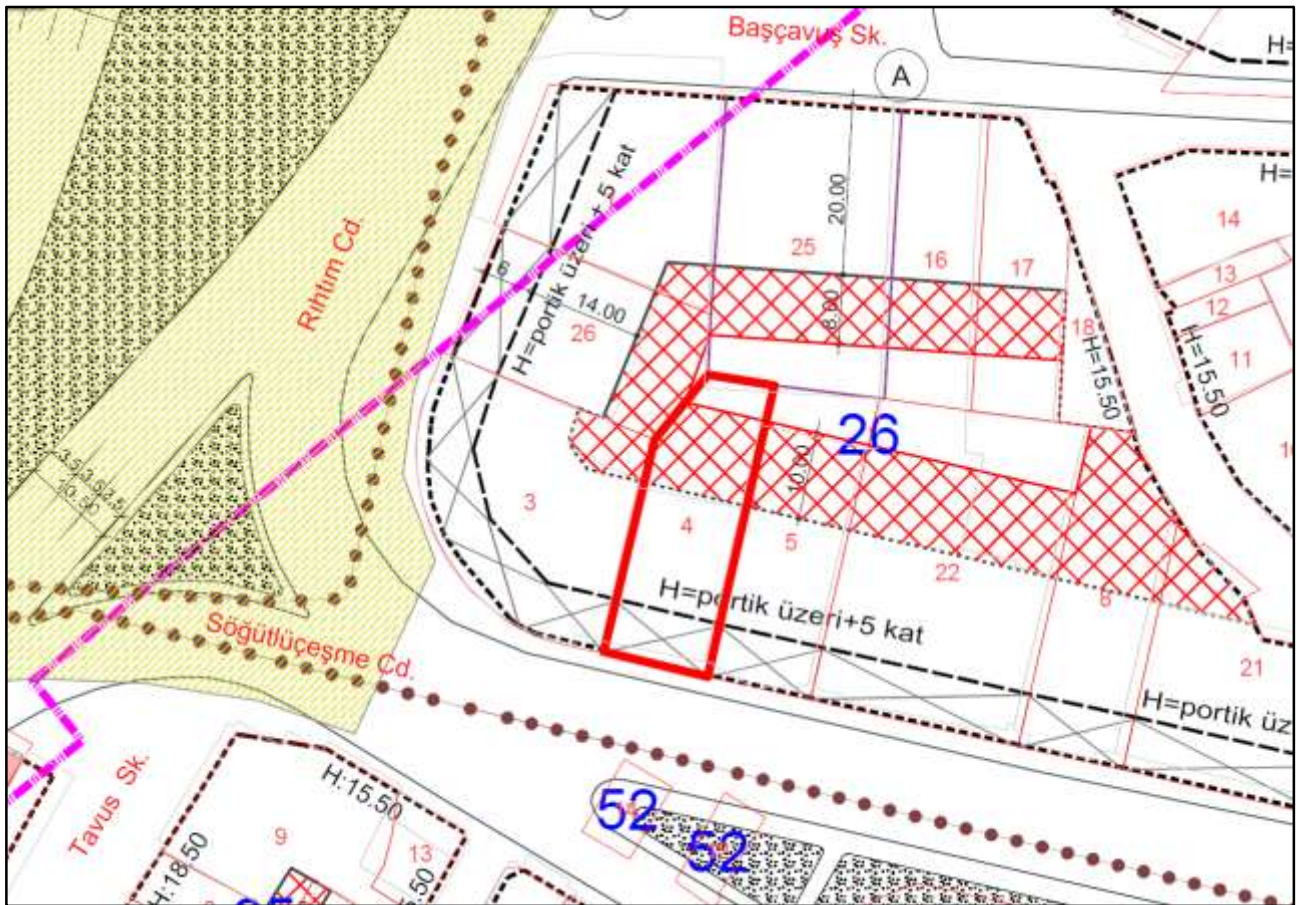
Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre rapora konu taşınmaz 10.07.2020 tarih 22665 yevmiye numaralı Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi sonucu Ziraat GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri:

Değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

İMAR DURUMU:

ADA/PARSEL	26 Ada, 4 parsel
PLAN ADI	1/500 Ölçekli Rasimpaşa 1. Etap Planı-1/25000 Ölçekli İstanbul Kat Nizamları Planı
PLAN ONAY TARİHİ	16.03.1971-22.02.1979
LEJANT	Ticaret Alanı
YAPILAŞMA KOŞULLARI	• Bitişik nizam • H: Portik Üzeri + 5 Kat

**Plan Notları:**

İmar biriminden alınan bilgide taşınmazın imar planlarının eski tarihli olduğu çok ayrıntılı bir plan notlarının bulunmadığı, taşınmazın yapılaşma şeklinde İstanbul İmar Yönetmeliği ve Bölge yapılaşması dikkate alınarak yapılaşma izinlerinin verildiği belirtilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydan Gelen Değişikliklere (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb) İlişkin Bilgi:

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatları, Tadilat Ruhsatları, Yapı Kullanım İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler:

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden tarafımıza taranmış olarak verilen imar arşiv dosyası içerisinde yer alan bilgi ve belgeler aşağıda yer almaktadır.

Ruhsat ve İzinler:

- 26 ada 4 parsel üzerindeki yapı için düzenlenmiş 01.10.1954 tarih 3/92 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı" bulunmakta olup ruhsat tarihine Emniyet Sandığı yazısından ulaşılmıştır.
- 26 ada 4 parsel üzerindeki yapı için düzenlenmiş 20.08.1996 tarihinde müdürlük onaylı 23.10.1996 tarihinde başkanlık onaylı 12247 sayılı "Röleve Mimari Projesi" bulunmaktadır.
- 26 ada 4 parsel üzerindeki yapı için düzenlenmiş 20.08.1996 tarihinde müdürlük onaylı 23.10.1996 tarihinde başkanlık onaylı 12247 sayılı "Röleve Mimari Projesi" ne istinaden zemin ve asma katlar düzenlenmiş tadilat mimari projesi bulunmaktadır
- 26 ada 4 parsel üzerindeki yapı için düzenlenmiş 23.03.1997 tarihli "Basit Tadilat İzni", 19.01.2021 tarihli "İskele Belgesi" (Basit Onarım ve İskele Kurulması) ve 07.07.2021 tarihli 799756 sayılı "İskele Belgesi" (Basit Onarım ve İskele Kurulması) bulunmaktadır.
- Ayrıca taşınmazın dosyasında 15.06.2011 tarihi 6019 sayılı projenin tadilatı olduğu belirtilen Ziraat Bankası Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası Avan Projesi görülmüştür. Bu projeye göre Bodrum Kat + Zemin Kat + Ara Sahanlık + 5 Normal Kat + Çatı Katı yapı toplam 1.923 m² kullanım alanıdır. Bodrum katında; ısı merkezi, arşiv, elektrik odası, kalorifer odası düzeninde, zemin katında; mağaza ve atm düzeninde, normal katlarında; ofis ve wc alanı, çatı katında; makine dairesi ve teras alanı bulunmaktadır.
- Söz konusu parselin dijital imar işlem dosyasında ve Mekânsal Adres Kayıt Sisteminde yapılan incelemede; İmar Kanununun 26. Maddesine istinaden 20.12.2021 tarih 1155130 sayılı güçlendirme ruhsatı müracaatı olduğu, Proje Tasdik Bürosu'nun 19.01.2022 tarih 1192050 sayılı güçlendirme ve tadilat ruhsatı başvurusu eki mimari projenin 19.12.2007 tarihli Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin Mevcut Binalar Hakkında Uygulanacak Hükümler şartlarına göre düzenlenmesi gerektiği ilgisine bildirilmiş olup, parselde herhangi bir yeni yapı, güçlendirme veya tadilat ruhsatı verilmediği tespit edilmiştir. Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün yazısına göre 4 parsel sayılı taşınmaza tespit yapılmak için müteaddit kere gidilmiş ancak söz konusu taşınmaz açık bulundurulmadığından dolayı içeri giriş sağlanamamış ve dolayısı ile tespit yapılamadığı bildirilmiştir.
- Parsel üzerindeki yapı, 6306 Sayılı yasa kapsamında riskli yapı ilan edilmiş ve tapu kayıtlarına bu durum 16.12.2022 tarihinde işlenmiştir. İlgili kanun ve yönetmelikleri kapsamında taşınmazın yıkılması için 60 günden az olmamak üzere süre tanınmaktadır. Halen yasal süreç devam etmekte olup belediyeden alınan bilgide yıkım ruhsatı talebinin işlemde olduğu ve sürecin devam ettiği bilgisi alınmıştır

Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama:

Parsel üzerindeki yapı, 6306 Sayılı yasa kapsamında riskli yapı ilan edilmiş ve tapu kayıtlarına bu durum 16.12.2022 tarihinde işlenmiştir. İlgili kanun ve yönetmelikleri kapsamında taşınmazın yıkılması için 60 günden az olmamak üzere süre tanınmaktadır. Halen yasal süreç devam etmekte olup belediyeden alınan bilgide yıkım ruhsatı talebinin işlemde olduğu ve sürecin devam ettiği bilgisi alınmıştır.

Yapı Denetim:

Rapora konu taşınmaz 29.06.2001 tarihinde kabul edilen 4708 sayılı yapı denetim kanunundan önce yapılmış olması sebebiyle yapı denetim kanuna tabii olmamıştır.

İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Yapılan incelemelere göre 02.03.1953 tarih 1209 sayılı imar durumuna istinaden alınan Cilt 3 Sayfa 92 sayılı ruhsat tezkeresi ile işe başlandığı belirtilmiştir. 08.05.1996 tarihli Kadıköy Kaymakamlığı yazısında inşaatın 1954 yılında tamamlandığı belirtilmiştir. 01.11.1996 tarihli İmar Müdürlüğü yazısında 96/12247/2244 sayı ile tasdikli proje ve ekinin gönderildiği belirtilmiştir. İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanununu Geçici Madde 2- a) 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar yapı kullanma izin belgesi almış kabul edilmektedir. Bu kanuna istinaden yapı kullanma izin belgesi olduğu kabul edilerek konu mülk yasal süreçlerini tamamlamıştır. 14.12.2020 tarihli basit tadilat izni, 19.01.2021 ve 07.07.2021 tarihli iskele belgesi(basit onarım ve iskele kurulması izinleri) ile basit tadilat izinleri alınmıştır.

Daha sonrasında taşınmaz 6306 Sayılı yasa kapsamında riskli yapı ilan edilmiştir. bu durum 16.12.2022 tarihinde işlenmiştir. İlgili kanun ve yönetmelikleri kapsamında taşınmazın yıkılması için 60 günden az olmamak üzere süre tanınmaktadır. Halen yasal süreç devam etmekte olup belediyeden alınan bilgide yıkım ruhsatı talebinin işlemde olduğu ve sürecin devam ettiği bilgisi alınmıştır. Yapının yıkılması için tanınan kanuni sürenin henüz dolmamış olması, yıkım ruhsatına ilişkin sürecin devam etmesi dikkate alınarak ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı konusunda bir eksiklik olmadığı kanaat edilmiştir.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin kayıtlarında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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:

Parsel üzerindeki yapının yıktırılması gerekmekte olup süreç devam etmektedir. Sonrasında inşa edilecek yapıyla alakalı yasal bir proje vs bulunmamaktadır.

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme işini olumsuz yönde etkileyen yada sınırlayan bir durum bulunmamaktadır

4.4 Çevre ve Zemin Araştırmaları

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Firmamız bu konuda bir uzmanlığı olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılamamıştır. Ancak, Taşınmazın tapu kayıtlarında 6306 Sayılı yasa kapsamında riskli yapı beyanı bulunmaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanlar veya yapılarıdır. Bu sebeple parsel üzerindeki yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri ve Çevre Bilgileri

BÖLÜM-5

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ

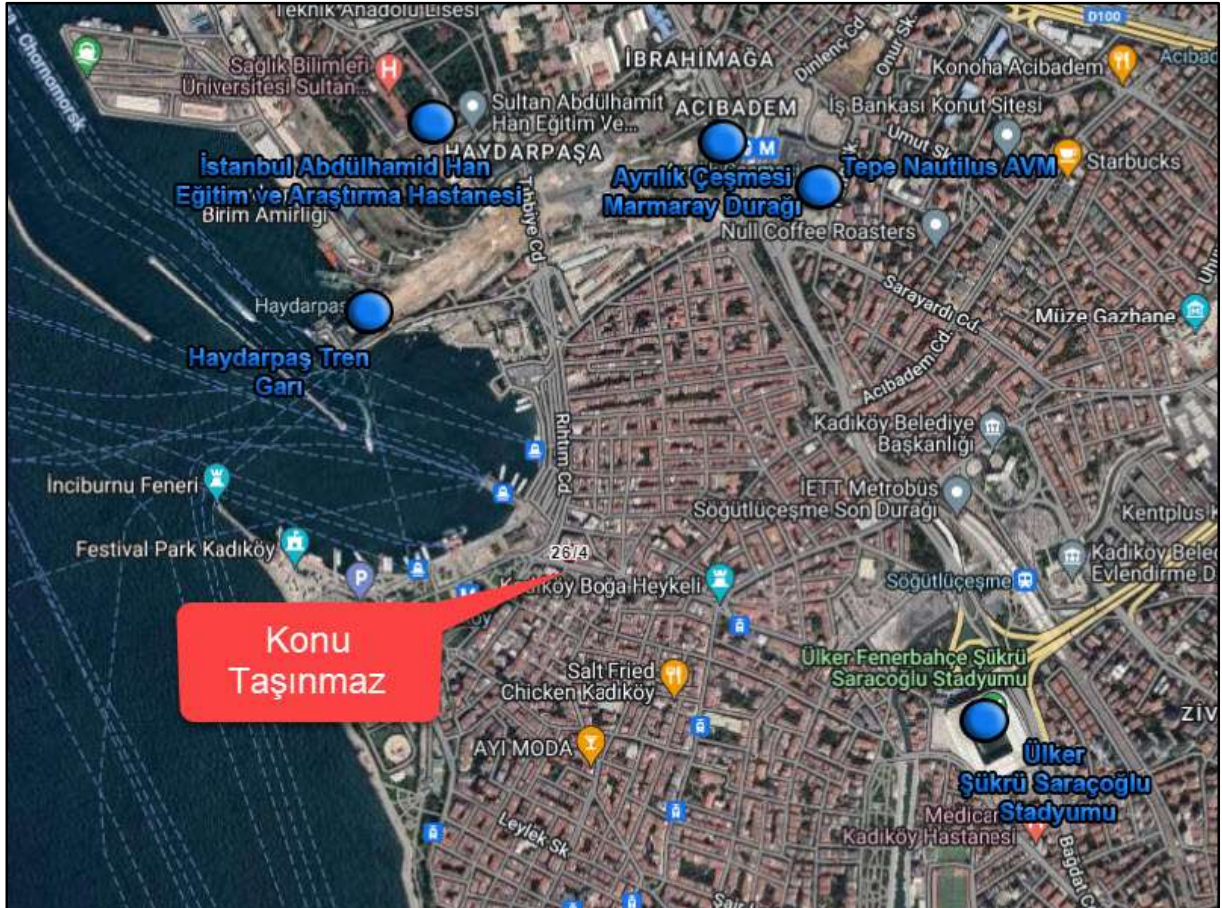
5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kadıköy İlçesine Genel Bakış:

İlçe Koordinatları 41°07' 00" K, 29°54' 00" D Rakım: 120 m'dir. Yüzölçümü, 25,20 kilometre karedir. Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasıdır. İstanbul ilinin ortalarına, Boğaz'ın Marmara ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. 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.

Kadıköy İlçesi; 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 nüfusu 2021 yılı ADNK verilerine göre 485.233 kişidir. Bu nüfusun 218.661 kişisi erkek ve 266.572 kişisi kadından oluşmaktadır.

Değerlemeye konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi Söğütlu Çeşme Caddesi, No :3A olarak kayıtlı 26 ada 4 parsel üzerinde yer alan "Kargir Apartman" vasıflı taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge konut ve ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir bölgedir. Ana gayrimenkul yaklaşık 40.991475 derece enlem, 29.024877 derece boylam koordinatlarında konumlanmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Kadıköy İskelesi, İstanbul Üniversitesi Devlet Konservatuvarı, Tarihi Edebiyat ve Sanat Kütüphanesi, Tepe Nautilus AVM, İstanbul Abdülhamid Han Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Haydarpaşa Tren Garı, Marmaray Ayrılık Çeşmesi durağı yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede oldukça çeşitli fonksiyonlar bulunmakta olup bölge daha çok ticari ve turizm ağırlıklı gelişmiş bir bölgedir. Bölge genelindeki yapılarda zemin katların genellikle ticaret vasıflı, üst katların ise ofis, büro ve otel vasıflı olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölgeye erişim, deniz yolu, otobüs, minibüs, dolmuş, metro, marmaray gibi çeşitli toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir.



Bazı Merkezlere Uzaklık (Km)

15 Temmuz Şehitler Köprüsü	8,7 Km
D-100 Karayolu	3,2 Km
Avrasya Tüneli	5 Km
Sabiha Gökçen Havalimanı	37 Km

5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri:

Rapora konu ana gayrimenkul Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 374,00 m² yüzölçümlü 26 ada 4 parsel "KARGİR APARTMAN" niteliklidir.

Rapora konu ana gayrimenkul topografik olarak eğimsiz yapıda olup, geometrik olarak yamuk şekle sahiptir. Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu konum itibarıyla birden çok toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolay bir şekilde sağlamaktadır.

Ana gayrimenkul kullanılmayacak durumda olup harabe halindedir.

Rapora konu gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde dış cephesi ve çatı kaplamaları ile bina içindeki tüm kaplamaların söküldüğü, kapı ve pencere doğramalarının sökülerek tadilata başlandığı görülmüştür. Bina cephelerine iskele kurulmuştur. Binanın önüne branda çekilmiş vaziyettedir.

Değerleme konusu taşınmaz 21.08.1996 tarih 88-9812 sayılı tadilat mimari projesine göre; bodrum kat + zemin kat + asma kat + 5 normal katı olmak üzere toplamda 7 kattan oluşmaktadır Ana gayrimenkulün;

- Bodrum katında; kazan dairesi, sığınak, ofis, arşiv ve koridor,
- Zemin katında; sağlık merkezi, müşteri holü, servis holü,
- Galeri katında; sağlık merkezi, müşteri holü, servis holü,
- 1. Normal katında; sekreter odası, müdür odası, personel servisi, dahiliye, KBB, nisaiye bölümleri, koridor
- 2. Normal katında; fizik tedavi alanları, sauna, oda, kalp damar, cildiye, fizik doktorları bölümleri
- 3. Normal katında; göğüs hastalıkları, asabiye, üroloji, göz hastalıkları, çocuk doktorları, dahiliye ve depo bölümleri
- 4. Normal katında; röntgen odaları, teknisyen odaları, depolar, odalar ve koridor
- 5. Normal katında; laboratuvar bölümleri ve odalar bulunmaktadır.

Kat Alanları			
Kat	Rölöve Projesi Alan, m ²	Bodrum, zemin ve asma Katlar İçin Düzenlenmiş Tadilat Projesi Alan, m ²	15.06.2011 tarihi 6019 sayılı projenin tadilatı olduğu belirtilen Ziraat Bankası Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası Avan Projesi
Bodrum	216	216	329
Zemin	226	275	262
Asma	126	225	59
1	202	202	241
2	202	202	241
3	202	202	240
4	202	202	240
5	143	143	240
Çatı Kat	-	-	71
Toplam	1.519	1.667	1.923

Rapora konu taşınmaz “Kargir Apartman” nitelikli olup bağımsız bölüm özelliği taşımamaktadır. Taşınmazın özellikleri detaylı bir şekilde ‘Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri’ başlığı altında açıklanmıştır.

Taşınmazın incelenen projelerine göre; tadilat projesinin yerinde uygulanmadığı, avan projesinde ise onay olmadığı görülmüştür.

Gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Konu mülk İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 26 Ada 4 Parsel nolu Kargir Apartman niteliğindeki binadır. Yerinde boş durumda olup kullanılmamaktadır. Ayrıca parsel üzerindeki yapı yıkılacaktır.

Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Ayrık Durumlara İlişkin Bilgi:

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan incelemelerde 02.03.1953 tarih 1209 sayılı imar durumuna istinaden alınan 3 Cilt, 92 Sayfa numaralı ruhsat tezkeresi ile işe başlandığı belirtilmiştir. 08.05.1996 tarihli Kadıköy Kaymakamlığı yazısına istinaden inşaatın 1954 yılında tamamlandığı belirtilmiştir. 01.11.1996 tarihli İmar Müdürlüğü yazısına istinaden 96/12247/2244 sayı ile tasdikli proje ve ekinin gönderildiği belirtilmiştir. İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanununun Geçici Madde 2- a) 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar yapı kullanma izin belgesi almış kabul edilmektedir. Bu kanuna istinaden yapı kullanma izin belgesi bulunduğu kabul edilmiş ve konu taşınmazın yasal süreçleri tamamlanmıştır. 14.12.2020 tarihli Yapı Kontrol Müdürlüğü yazısında söz konusu yerde taşıyıcı elemanlara dokunmamak ve yapının ısı koruma şartları bakımından durumunu değiştirmemek, bağımsız bölümün brüt inşaat alanının arttırmamak ve benzeri elemanların tamiri, tüm dekorasyon işleri basit tadillerden olup, ruhsata tabi olmadığı belirtilmiştir, ilgili dilekçeye istinaden boya, badana, zemin kaplama, su ve elektrik tesisatı işleri yapılacağı anlaşılmış ve 90 gün süre ile izin verilmiştir. Ardından 19.01.2021 ve 07.07.2021 tarihlerinde alınan basit onarım ve iskele kurulması izinlerini kapsayan iskele belgeleri alınmıştır.

Taşınmaz 6306 Sayılı yasa kapsamında riskli yapı ilan edilmiştir. bu durum 16.12.2022 tarihinde tapu kayıtlarına işlenmiştir. İlgili kanun ve yönetmelikleri kapsamında taşınmazın yıkılması için 60 günden az olmamak üzere süre tanınmaktadır. Halen yasal süreç devam etmekte olup belediyeden alınan bilgide yıkım ruhsatı talebinin işlemde olduğu ve sürecin devam ettiği bilgisi alınmıştır. Yapının yıkılması için tanınan kanuni sürenin henüz dolmamış olması, yıkım ruhsatına ilişkin sürecin devam etmesi dikkate alınarak ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı konusunda bir eksiklik olmadığı kanaat edilmiştir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Ana taşınmaza ait düzenlenmiş 21.08.1996 tarihli onaylı mimari proje, 01.10.1954 tarihli yeni yapı ruhsatı, 14.12.2020 tarihli Basit Tadilat İzni, 19.01.2021 tarihli İskele Belgesi ve 07.07.2021 tarihli İskele Belgesi bulunmaktadır.

Sonrasında taşınmaz 6306 Sayılı yasa kapsamında riskli yapı ilan edilmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanlar veya yapılardır. Bu sebeple parsel üzerindeki yapı değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Taşınmazın yıkımına dair bir yıkım ruhsatına rastlanmamıştır. İlgili kanun ve yönetmelikleri kapsamında taşınmazın yıkılması için 60 günden az olmamak üzere süre tanınmaktadır. Halen yasal süreç devam etmekte olup belediyeden alınan bilgide yıkım ruhsatı talebinin işlemde olduğu ve sürecin devam ettiği bilgisi alınmıştır. Yapının yıkılması için tanınan kanuni sürenin henüz dolmamış olması, yıkım ruhsatına ilişkin sürecin devam etmesi dikkate alınarak ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı konusunda bir eksiklik olmadığı kanaat edilmiştir.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ve KDV Konusu

BÖLÜM-6

6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU

En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden hayata geçirilebilir mi?

İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde stabil bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten stabil kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, taşınmazın konumu ve üst yapı düzenlemeleri dikkate alındığında; en etkin ve verimli kullanımının meri imar planı yapılaşma koşullarını sağlayacak şekilde projelendirilerek inşa edilecek **“ticari”** amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

KDV Konusu:

29 Mart 2022 tarihli Resmi Gazetede 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar 1 Nisan 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımlanmıştır. Söz konusu değişikliklerin uygulama esaslarına ilişkin Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Taslağı (Seri No: 41) 4 Nisan 2022 tarihinde Gelir İdaresi Başkanlığı'nın internet sitesinde yayımlanmıştır.

5339 sayılı CB Kararı sonrasında konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranlarına ilişkin açıklamaları aşağıdaki şekilde üç başlık altında toplayabiliriz.

1 Nisan 2022 Tarihinden Önce Yapı Ruhsatı Alınan Konutlar İçin

Taslak Tebliğ'de 1 Nisan 2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların 1 Nisan 2022 sonrası tesliminde;

Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinin;

Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde %1,

Büyükşehirlerde, 2007/13033 sayılı BKK'nın 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile kaldırılmadan önceki 1 inci maddesinin altıncı fıkrası kapsamında %1, %8 veya %18

Net alanı 150 m²'yi aşan konutlarda ise %18,

KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Almış Konutlar İçin:

Tebliğ kapsamında 1 Nisan 2022 tarihinden sonrasında yapı ruhsatı alınmış konut teslimlerinde, konut net alanının;

150 m² veya daha az olması durumunda %8,

150 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için %8, 150 m²'nin üzerindeki kısmı için %18,

Yine ilgili Karar'da yer aldığı şekilde 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde 1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konutların tesliminde, konutun net alanının;

150 m² veya daha az olması durumunda %1,

150 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için (%1), 150 m²'nin üzerindeki kısmı için %18,

KDV oranı kullanılacağı açıklanmıştır.

5339 sayılı CB Kararı çerçevesinde tebliğde de 1/4/2022 tarihinden sonra gerçekleşen arsa teslimlerinin %8 oranında KDV'ne tabi tutulacağı açıklanmıştır.

Taşınmazın üzerindeki yapının yıkılacak olması dikkate alınarak KDV oranı %8 olarak belirlenmiştir.

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

SWOT ANALİZİ	
Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolay olması, - Ticari hareketlilik bakımından işlek lokasyonda yer alması, - Bölge altyapı çalışmalarını tamamlanmış olması, - Reklam kabiliyetinin yüksek olması, - Ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölge, ticari ve turizm ağırlıklı gelişmiş bir bölge olması.	1. Dereceden deprem bölgesi içerisinde yer almış olması, - Taşınmazın kullanılamaz durumda olması
Fırsatlar	Tehditler
- Binanın Kadıköy İlçesinin önemli meydanlarından Söğütli Çeşme meydanına cepheli olması - Bölgede Marmaray'ın kullanıma açılmış olması ile birlikte turistik çekiciliği bölgenin önemini ve yoğunluğunu arttırmış olması.	Ekonomide yaşanan negatif dalgalanmaların olumsuz etkileri.

Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

BÖLÜM-8

8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

UDS tanımlı değer esasları;

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Buna istinaden taşınmazların değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Satılık Emsaller;

EMSAL1	Taşınmazın yakında ana cadden içeri giren sokak üzerinde 5 kat imarlı tabanda daha yüksek oturma hakkı olan arsa pazarlıklı olarak satılıktır.	251 m2	45.000.000 TL	179.283TL/m2	Daha Kötü	EMlak Ofisi 0 (532) 224 27 15
EMSAL2	Taşınmazın kuzeyinde rihtim 5.bina konumunda 29 Ada 16 parselde yer alan 5 kat imarlı arsa pazarlıklı olarak satılıktır.	88 m2	14.250.000 TL	161.932TL/m2	Daha Kötü	EMlak Ofisi 0 (532) 524 09 53
EMSAL3	Taşınmazın kuzeyinde ara sokakta 32 Ada 17 Parselde yer alan 5 kat imarlı arsa pazarlıklı olarak satılıktır.	199 m2	14.000.000 TL	70.352TL/m2	Daha Kötü	EMlak Ofisi 0 (533) 711 95 46
EMSAL4	Taşınmazın güneyinde moda yönünde yer alan 5 kat imarlı arsa pazarlıklı olarak satılıktır.	185 m2	28.500.000 TL	154.054TL/m2	Daha Kötü	EMlak Ofisi 0 (534) 063 33 15

SATILIK EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMASI

Ensal	Birim Değer	Pazarlık/ Yıkım Maliyeti	Konum Şerefiyesi Düzeltilmesi	Alan Farkı Düzeltilmesi	Kat Sayısı Şerefiyesi	Taban Oturumu farkı	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m ²)
1	179.283 TL/m ²	-15%	40%	-4%	15%	-25%	176.651 TL/m ²
2	161.932 TL/m ²	-15%	45%	-10%	15%	-25%	154.925 TL/m ²
3	70.352 TL/m ²	-15%	200%	-6%	15%	-25%	145.447 TL/m ²
4	154.054 TL/m ²	-15%	40%	-6%	15%	-25%	148.630 TL/m ²
							156.413 TL/m ²

 EMSAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
	Alan	Birim Değer	Değer
26 ada 4 parsel (Arsa)	374 m ²	156.413 TL/m ²	~58.500.000 TL
TOPLAM	374 m²		~58.500.000 TL

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

BÖLÜM-9

9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Nedenlerinin Açıklaması

UDS tanımlı değer esasları;

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Buna istinaden taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Kullanılmıştır

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	Değer ~58.500.000 TL
-----------------------------	-------------------------

9.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içeriğinde yer verilmeyen asgari husus ve yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Rapora konu ana taşınmaza ilişkin cins tashihi işlemleri gerçekleştirilmiştir. Daha sonrasında taşınmaz 6306 Sayılı yasa kapsamında riskli yapı ilan edilmiştir. bu durum 16.12.2022 tarihinde işlenmiştir. İlgi kanun ve yönetmelikleri kapsamında taşınmazın yıkılması için 60 günden az olmamak üzere süre tanınmaktadır. Halen yasal süreç devam etmekte olup belediyeden alınan bilgide yıkım ruhsatı talebinin işlemde olduğu ve sürecin devam ettiği bilgisi alınmıştır. Yapının yıkılması için tanınan kanuni sürenin henüz dolmamış olması, yıkım ruhsatına ilişkin sürecin devam etmesi dikkate alınarak ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı konusunda bir eksiklik olmadığı kanaat edilmiştir.

Bu hususlar dikkate alınarak taşınmazın **ARSA** olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle ilgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatların taşınmazın devrine engel bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "KARGİR APARTMAN" nitelikli olup üzerindeki yapı riskli yapı ilan edilmiş ve yıkılmasına karar verilmiştir. İlgili karar 16.12.2022 tarihinde tapu kayıtlarına işlenmiştir. Süreç devam etmekte olup taşınmazın üzerinde proje geliştirmek için henüz 5 yıllık süre dolmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk değildir.

9.8. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

“Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1 numaralı GYO tebliği MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. “

Rapora konu ana taşınmaza ilişkin cins tashihi olmasına karşın daha sonrasında taşınmaz 6306 Sayılı yasa kapsamında riskli yapı ilan edilmiştir. Bu durum 16.12.2022 tarihinde işlenmiştir. İlgili kanun ve yönetmelikleri kapsamında taşınmazın yıkılması için 60 günden az olmamak üzere süre tanınmaktadır. Halen yasal süreç devam etmekte olup belediyeden alınan bilgide yıkım ruhsatı talebinin işlemde olduğu ve sürecin devam ettiği bilgisi alınmıştır. Yapının yıkılması için tanınan kanuni sürenin henüz dolmamış olması, yıkım ruhsatına ilişkin sürecin devam etmesi dikkate alınarak ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı konusunda bir eksiklik olmadığı kanaat edilmiştir.

Bu hususlar dikkate alınarak taşınmazın **ARSA** olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

9.9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

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

9.10. Sonuç

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, gelecek projeksiyonları, yakın çevresi, imar durumları, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, takdir edilen nihai pazar değeri aşağıda verilmiştir.

NİHAİ PAZAR DEĞERİ

58.500.000 TL (KDV Hariç) ELLİSEKİZMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI

*63.180.000 TL (KDV Dahil) ALTMIŞÜÇMİLYONYÜZSEKSENBİN TÜRK LİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
26 ADA 4 PARSEL	58.500.000,00	63.180.000,00
Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında arsa vasıflı olacak taşınmaz için %8 KDV oranı esas alınmıştır.		

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

*KDV tarafımızın uzmanlık alanı olmayıp tebliğ çerçevesinde tarafımıza yapılan yoruma dayalı olup alınacak resmi görüş ve bilgiye göre revize edilebilir.

UYGUNLUK BEYANI

- Yapılan bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Samed YALÇIN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 406430

Alper KOZAN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402319

Gülhan DOĞAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400254