



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3410 Ada 3 Parsel Üzerinde
Yer Alan A Blok 167-170 ve C Blok 172-173 Bağımsız Bölüm Numaralı “Dükkan”
Nitelikli Taşınmazlara ait**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ZİRAAT GYO A.Ş.
28.12.2022/083



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	05.10.2022/0083
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	05.10.2022
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3410 Ada 3 Parsel numaralı ana taşınmazda bulunan 4 adet “Dükkan” nitelikli taşınmazların ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	28.12.2022/0083
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri “3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri” başlığında raporun 10. sayfasında açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	İstanbul Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahen alınan bilgi ve imar paftasına göre değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel belediye ve imar sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli Fikirtepe Riskli Alanı Ve Çevresinin 2. Etabına İlişkin Uygulama İmar Planına göre Ayrık Nizam, Kaks: 2,00 Hmax: 80,50 metre imar koşullarına sahip Konut+Ticaret Alanında kalmaktadır. Parselin terki bulunmamaktadır.
KISITLAYICI DURUMLAR	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminde TAKBİS kayıtları üzerinde kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2022 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	TOPLAM YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ= 35.250.000,00 TL Toplam Aylık Brüt Kira Getirisi: 145.500-TL/Ay Toplam Yıllık Brüt Kira Getirisi: 145.500-TL/Ay * 12 = 1.746.000-TL/Yıl’dır.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ali Furkan ÖZEL (Lisans No: 408447)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ufuk ŞAHİN (Lisans No: 402610)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 28.12.2022 tarihinde 2022/0083 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Belirtilen varsayımlar ve koşullar piyasa verileri ve gayrimenkullerin konumu ile uyumludur.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Hizmeti ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, gayrimenkulü mahallinde incelemiş, gerekli tüm bilgi ve belgeleri ilgili kurumlarda temin etmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Rapor Formatına göre hazırlanmamıştır.

Rapor, iki nüsha olarak 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) “ Esas alınarak AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği” ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Ali Furkan ÖZEL Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408447)	Ufuk ŞAHİN Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)
---	--	---

İçindekiler

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1- Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2- Rapor Türü	6
1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	6
1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı	6
1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	7
1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	7
2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi.....	7
2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	8
2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar	8
2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	9
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	9
3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.4-Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	13
3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu	13
3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi	14
3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler	14
3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi,	14
3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı	14
3.10- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş	15
3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;.....	15

3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi.....	15
3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi.....	15
3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri	15
BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi, Genel Veriler ve 2022 Yılı Verileri.....	16
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	19
4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri	22
4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri	23
4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler	24
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri.....	24
4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	25
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler	26
4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri.....	28
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar.....	28
4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri.....	28
4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	29
4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	29
4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	30
4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	30
4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	31
4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:	31

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. 'nin 05.10.2022 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 05.10.2022 tarih, 2022/083 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 28.12.2022 tarihinde, 2022/0083 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. 'nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı ZİRAAT GYO A.Ş.' ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3410 Ada 3 Parsel üzerinde bulunan A Blok 167-170 ve C Blok 172-173 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli taşınmazların, 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 hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Ali Furkan ÖZEL tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Ufuk ŞAHİN tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Hüdaverdi SÖNMEZ tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Ali Furkan Özel tarafından 26.12.2022 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 28.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı ZİRAAT GYO A.Ş. 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3410 Ada 3 Parsel üzerinde bulunan 4 adet "Dükkan" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespitine yönelik günümüz piyasa koşullarında, UDES'in 1 nolu Standart' ında tanımlanan —Pazar Değeri' dir.

—UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, ZİRAAT GYO A.Ş. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 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, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülklerin niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını belirtiriz.

Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 18.11.2011 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000.TL sermaye ile kurulmuş olup, 26.12.2019 tarih itibari kayıtlı sermayesi 1.000.000-TL. ye çıkartılmıştır.

Şirket, SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.03.2012 tarih ve 338 sayılı

Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde hizmeti vermektedir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ceyhun Atuf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sokak No:24/9-10-11-12. Balgat-Ankara

Tel:0312 2840975-2840300 Fax:0312 2840976

Web Adresi: info@acidegerleme.com.tr - acikurumsalgd@gmail.com

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak 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, hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek.

Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır, yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.,

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.,

Halka Arz; % 18,94

Şirket Adresi: Osmanağa Mahallesi Rıhtım Cad. Ziraat Bankası Blok NO:4 KADIKÖY / İSTANBUL

Telefon No: +90 (216) 369 77 72 – 73- İnternet Adresi: www.ziraatgyo.com.tr

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; tamamı ZİRAAT GYO A.Ş. 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3410 Ada 3 Parsel üzerinde bulunan 4 adet "Dükkan" nitelikli taşınmazların, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 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 yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

-Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

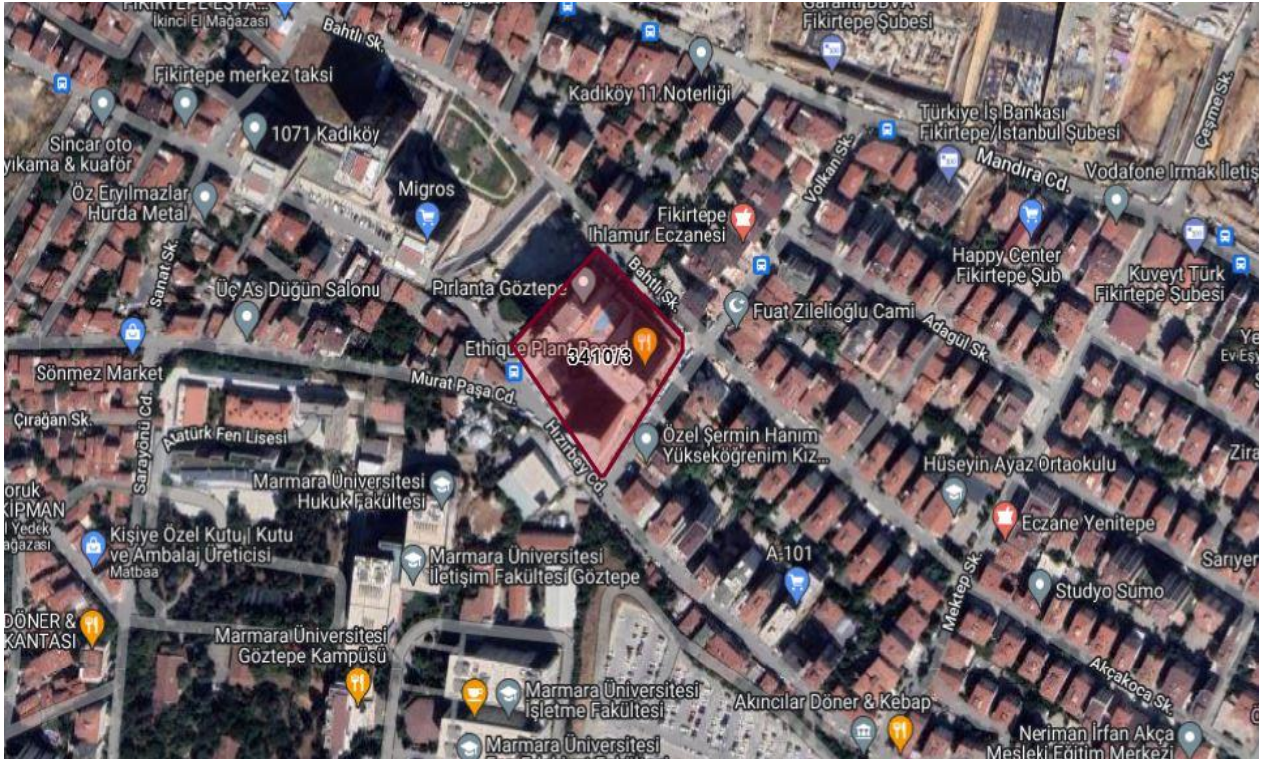
Konu taşınmaz için daha önce rapor düzenlenmemiştir.

2.5- İşin Kapsamı

Konu taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 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 yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporunu Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde hazırlanarak müşteriye imzalı olarak teslim edilmesidir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Fikirtepe Mahallesi, Bahtlı Sokak, A Blok No:46B (UAVT Kodu 167 B.B: 2887037774) ve 46E (UAVT Kodu 170 B.B: 2788645212), C Blok No:1F (UAVT Kodu 172 B.B: 2110664188) ve 1G (UAVT Kodu 173 B.B: 1600381659) Kadıköy/İstanbul posta adresinde konumu “Dükkan” nitelikli, taşınmazlardır. Taşınmaza Ulaşım; referans olarak Göztepe Hastanesi mevkiinden Hızırbey Caddesi üzerinde yaklaşık 430 metre ilerlendikten sonra sağ kolda 3410 ada 3 parselde A ve C Bloklar içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge sosyoekonomik yönden üst ve orta düzey gelir grubunun genellikle konut ve konut altı ticaret ve ofis olarak tercih ettikleri yerleşim birimidir. Ticari faaliyetler taşınmaza yakın konumlu yer alan ana caddeler üzerindeki binaların alt katlarında ve AVM lerde yürütülmektedir. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır. Taşınmaza yakın konumda Göztepe Hastanesi bulunmaktadır.

Gayrimenkulün yakın çevresinde daha çok 25-30 katlı zemin kat ticari, üst katlar konut/ofis fonksiyonlu yapılaşma bulunmaktadır. Bölgede alt yapı sorunu bulunmamaktadır.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI(167 No.lu Bağımsız Bölüm)			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇESİ	KADIKÖY	ADA	3410
BUCAĞI		PARSEL	3
MAHALLESİ	MERDİVENKÖY	MEVKİİ	
ZEMİN NO	91077639	ALANI (m ²)	8.774,32 m2
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	26 Katlı Betonarme A blok, 28 Katlı Betonarme B blok, 30 Katlı Betonarme C blok ve Arsası	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	DÜKKAN
ARSA PAYI	2394/877432	BLOK	A
CİLT	261	KATI	1.BODRUM
SAYFA	25978	BAĞIMSIZ NO	167
İKTİSAP TARİHİ	10.07.2020	YEVMIYE	22665
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 1/1		



GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI (170 No.lu Bağımsız Bölüm)			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇESİ	KADIKÖY	ADA	3410
BUCAĞI		PARSEL	3
MAHALLESİ	MERDİVENKÖY	MEVKİİ	
ZEMİN NO	91077642	ALANI (m ²)	8.774,32 m2
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	26 Katlı Betonarme A blok, 28 Katlı Betonarme B blok, 30 Katlı Betonarme C blok ve Arsası	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	DÜKKAN
ARSA PAYI	4393/877432	BLOK	A
CİLT	261	KATI	1.BODRUM
SAYFA	25981	BAĞIMSIZ NO	170
İKTİSAP TARİHİ	10.07.2020	YEVMIYE	22665
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 1/1		

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI(172 No.lu Bağımsız Bölüm)			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇESİ	KADIKÖY	ADA	3410
BUCAĞI		PARSEL	3
MAHALLESİ	MERDİVENKÖY	MEVKİİ	
ZEMİN NO	91077646	ALANI (m ²)	8.774,32 m2
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	26 Katlı Betonarme A blok, 28 Katlı Betonarme B blok, 30 Katlı Betonarme C blok ve Arsası	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	DÜKKAN
ARSA PAYI	2394/877432	BLOK	C
CİLT	264	KATI	1.BODRUM
SAYFA	26283	BAĞIMSIZ NO	172
İKTİSAP TARİHİ	10.07.2020	YEVMIYE	22665
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 1/1		

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI(173 No.lu Bağımsız Bölüm)			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇESİ	KADIKÖY	ADA	3410
BUCAĞI		PARSEL	3
MAHALLESİ	MERDİVENKÖY	MEVKİİ	
ZEMİN NO	91077947	ALANI (m ²)	8.774,32 m2
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	26 Katlı Betonarme A blok, 28 Katlı Betonarme B blok, 30 Katlı Betonarme C blok ve Arsası	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	DÜKKAN
ARSA PAYI	3195/877432	BLOK	C
CİLT	264	KATI	ZEMİN
SAYFA	26284	BAĞIMSIZ NO	173
İKTİSAP TARİHİ	10.07.2020	YEVMIYE	22665
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

26.12.2022 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden temin edilen Tapu Kayıt Örneklerine göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır. (Tapu Kütüğü İncelenememiştir.)

Beyanlar Bölümünde;

*31.05.2018 tarihli 19179 yevmiye numaralı kat mülkiyetine çevrilmiştir.

Şerhler Bölümünde;

*05.01.2016 tarihli 222 yevmiye numaralı 0.01 TL bedel karşılığında TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır.

3.4-Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Şema vb. Dokümanlar)

-Tapu senedi; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3410 Ada 3 Parsel üzerinde bulunan “26 Katlı Betonarme A blok, 28 Katlı Betonarme B blok, 30 Katlı Betonarme C blok ve Arsası” nitelikli ana taşınmazın, C Blok zemin katında bulunan 173, 1. Bodrum katında bulunan 172, A Blok 1.Bodrum katında bulunan 167 ve 170 no.lu dükkan nitelikli taşınmazların mevcut haliyle değerlerinin belirlenmesi için hazırlanan değerleme raporudur. Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır.

-İmar Çapı; İstanbul Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahen alınan bilgi ve imar paftasına göre değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel belediye ve imar sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli Fikirtepe Riskli Alanı Ve Çevresinin 2. Etabına İlişkin Uygulama İmar Planına göre Ayrık Nizam, Kaks: 2,00 Hmax: 80,50 metre imar koşullarına sahip Konut+Ticaret Alanında kalmaktadır. Parselin terki bulunmamaktadır.

-Yapı Ruhsatı Belgesi; İstanbul Çevre ve Şehircilik Bölge İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde A Blok için 15.04.2015 onay tarihli 2015/05 numaralı Yeni Yapı Ruhsatı ve C Blok için 15.04.2015 onay tarihli 2015/05 numaralı Yeni Yapı Ruhsatları düzenlenmiştir.

-Yapı Kullanma İzin Belgesi; İstanbul Çevre ve Şehircilik Bölge İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yapılan incelemelerde taşınmazlara ait A Blok için 08.05.2018 onay tarihli 2018/06 numaralı ve C Blok için 08.05.2018 onay tarihli 2018/04 numaralı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

-Mimari Proje; TKGM Web Tapu sistemi üzerinden yapılan incelemede 3410 ada 3 parsel için A ve C Blok 27.11.2015 tarih ve bina sayılı kat irtifak mimari projesi incelenmiştir.

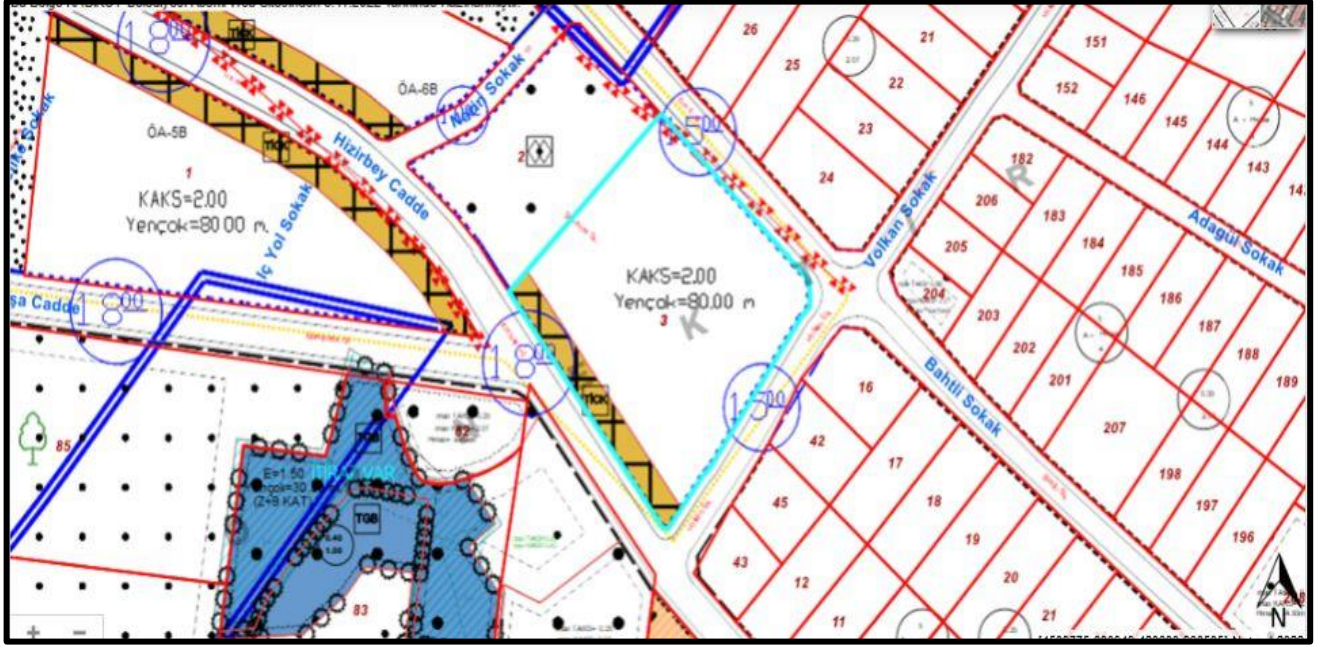
-Enerji Kimlik Belgesi: Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı A Blok için 31.07.2017 tarihinde düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmakta olup, C Blok enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır. Belge rapor ekine eklenmiştir.

3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

Yukarıda bahsedilen ve rapor ekinde sunulan belgeler, ilgili kurum arşivlerinde görülmüş ve örnekleri alınmıştır.

3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu

İstanbul Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahen alınan bilgi ve imar paftasına göre değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel belediye ve imar sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli Fikirtepe Riskli Alanı Ve Çevresinin 2. Etabına İlişkin Uygulama İmar Planına göre Ayrık Nizam, Kaks: 2,00 Hmax: 80,50 metre imar koşullarına sahip Konut+Ticaret Alanında kalmaktadır. Parselin terki bulunmamaktadır.



3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

- Tapu kayıtlarında tasarrufu engelleyici herhangi takyidat bulunmamaktadır.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak riskli yapı, durdurma kararı veya yıkım kararı bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.
- Taşınmazların Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 10.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması tescili yapılmıştır.

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar planının zemine aplike edilmesinden tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait 27.11.2015 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir.

3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi,

Konu mülk için yapı denetim faaliyetini TYD TEKNİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. firması üstlenmiştir.

3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar bünyesinde ruhsat ve projesine aykırı olarak herhangi bir yapılaşma tespit edilmemiş olup, bu neden ile 3194 sayılı kanun 21. Maddesi uyarınca tekrar ruhsat gerektirecek bir husus olmadığı kanaatine varılmıştır.

3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerleme konusu ana gayrimenkule ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi ilgili belediyesinde, onaylı projesi ise ilgili TKGM Web Tapu Sisteminde incelenmiş olup, değerleme konusu taşınmazların tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmazlara ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi ilgili belediyesinde, onaylı projesi ise ilgili TKGM Web Tapu Sisteminde incelenmiş olup, değerleme konusu taşınmazın tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar ile ilgili tapu ve belediye imar müdürlüğünde yapılan incelemede herhangi bir riskli yapı, durdurma kararı veya yıkım kararı Bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.

3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı A Blok için 31.07.2017 tarihinde düzenlenmiş B Sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmakta olup, C Blok enerji kimlik belgesine ulaşamamıştır.

3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

Konu taşınmazlara ait düzenlenmiş sözleşme bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi, Genel Veriler ve 2022 Yılı Verileri

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan Yeni Ekonomi Programı (YEP) kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir. Bu bağlamda Aralık ayında Çin'de başlayan COVID-19 salgını küresel ekonomiyi olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır. Ardından oldukça hızlı bir yayılım ile tüm dünyayı etkilemiştir. Günlük hayatta yaşanan önemli kısıtlar her sektörde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Salgının toplumsal hayat, tüketici tercihleri ve diğer ekonomik değişkenler üzerinde yaratacağı etkiler önümüzdeki dönemde ekonomik hayatta belirleyici olacaktır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir. 2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşayan inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2009 yılından 2014 yılına kadar çok daha kuvvetli bir talep ile karşılaşmıştır. 2018 Ağustos kur şoku ve ardından yaşadığımız faiz şoku doğal talebi olumsuz etkileyerek sektörde duraksamaya yol açmıştır. Ancak 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüşe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye başlamıştı. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır Öte yandan 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir

noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir. 2021 Yılında salgın dolayısıyla kısıtlamaların gölgesinde başlayan bir yıl olduğunu, "29 Nisan-17 Mayıs tarihleri arasındaki kısıtlamalar nedeniyle özellikle kredili konut satışları yapılamamıştı. Kısıtlamaların seviyelerindeki değişiklikler toplam konut satışlarını da ilk altı ayda doğrudan etkiledi. Tüm bunlara rağmen 2021 yılının ilk altı ayında toplam konut satışı 552 bin 810 adet olarak gerçekleşti.

2021 yılının ilk yarısında en çok konut satışı yapılan illere bakıldığında sıralamanın Bursa, Ankara, İzmir, Antalya, Bursa, Mersin, Konya, Gaziantep, Kocaeli ve Tekirdağ şeklinde, "İlk yarıyıldaki gerçekleşen 552 bin 810 adetlik konut satışı içerisinde Bursa, 108 bin 51 adet satış ve yüzde 19,6 pay ile ilk sırada yer alıyor.

Ardından 53 bin 575 adet satış ve yüzde 9,7 pay ile Ankara; 31 bin 683 adet satış ve yüzde 5,7 pay ile İzmir geliyor. Son beş yılın aynı dönemine baktığımızda Bursa, Ankara ve İzmir'deki konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payının yüzde 33-35 bandında seyrettiği görülüyor."

2019 yılının ilk altı ayında ortalama konut kredisi faiz oranlarının yıllıkta yüzde 21'ler seviyesinde olduğu, "2021 yılının ilk altı ayında ise ortalama yıllık konut kredisi faiz oranı yüzde 18'ler mertebesinde oldu ve bu oran ile yaklaşık 104 bin adetlik ipotekli satış gerçekleşti. Haziran ayındaki gerek toplam konut satışı, gerek ipotekli konut satışlarında nisan sonu ve mayıs ayındaki taleplerin ötelenmesinin etkisinin olduğu unutulmamalı. Buna rağmen, haziran ayındaki toplam konut satışlarında ülkemizde gerçekleşen ortalama aylık satış adedinin yakalandığını görmek umut verici. Bu hareketlilikte pandemiye paralel olarak değişen konut trendlerinin ve depremin oldukça etkili birer araç olduğu söylenebilir. Öte yandan ilk altı ayda konut kredisinin daha çok 500 bin TL'ye kadar olan konutlar için talep edildiğini belirtiriz. Konut kredisi faiz oranındaki geçen yıla kıyasla yüksek seyir, alımları iyiden iyiye peşin, senetli ve tasarruf finansman şirketlerinin sağladığı finansman olanakları gibi farklı alternatiflere yönlendiği görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğine rağmen, konut fiyatlarında da artış trendinin Temmuz 2020'den bu yana reel olarak yüzde 11'in altına düşmeyecek şekilde arttığını, "Konut fiyatlarının artış trendine başladığı Mayıs 2020'de daha çok bu artışın 2017-2019 yılları arasında yapılamayan artışların düzeltilmesi olarak görüyorduk. Ancak inşaat maliyet endeksindeki artış trendinin istikrarlı şekilde devam ediyor olması, konut fiyat endeksinde de artışı beraberinde getiriyor. İnşaat maliyet endeksindeki artışın temel kısmı ise inşaat malzeme endeksinden ve döviz kurundan geliyor. Şu anda konut fiyatlarının geldiği mertebelerin en önemli nedeninin de Aralık 2020'den beri inşaat maliyet endeksine bağlı olduğunu düşünüyoruz. Tüm ülkeye yayılan bu artış, Mayıs 2021 verilerine göre nominalde yıllık yüzde 29'luk bir artış şeklinde gerçekleşti.

Mayıs ayındaki aylık artış ise bir önceki aya göre yüzde 3,9 gibi oldukça yüksek bir oranda gerçekleşti." 2021 yılı ilk altı ay için baktığımızda ipotekli konut satışlarının, toplam konut satışlarının yaklaşık yüzde 19'unu oluşturduğunu, "Konut kredisi faiz oranlarının en düşük olduğu dönemde bu oranın yüzde 43'lere kadar çıktığını görmüştür. 2021'in ilk altı ayında konut kredisi faiz oranlarının yüksek olması nedeniyle ipotekli konut satışlarının toplam konut satışları içindeki payı yüzde 19 olarak gerçekleşti. Bunun, ipotekli konut satışlarında 2019 yılından sonraki en düşük ikinci oran olduğunu söylene bilir. 2019 yılının ilk altı ayında daha yüksek konut kredisi faizleri ile bu oran yüzde 16'lara kadar düşmüştür.

Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin adete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yüzde 79,9 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 98, işçilik maliyetlerinin de yüzde 41 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. 2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. 3. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri talebin artmasında etki yaratmıştır. 4. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir. 5. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir. 6. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır. 7. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir. 8. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir. 9. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir. 10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.



4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İSTANBUL İLİ:



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. Akdeniz, Karadeniz, Balkan ve Anadolu kara ikliminin tesiri altında bulunur. Kışın Akdeniz'den gelen ılık lodosları, Balkanlar üzerinden gelen soğuk veya Karadeniz'den gelen yağışlı havalar takip eder. Yıllık ortalama sıcaklığı 13.5°C dir. Yıllık yağış miktarı ise 720-788 mm'dir. Yağışların %40'ı kış, %20'si ilkbahar aylarında olur. Yazın yağış, sonbaharın yarısı kadardır. Genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve ılık geçer. Kar yağışlı gün sayısı normalde 10 günü geçmez. İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış

ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerın yüzde 27'si İstanbul'a ait. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumunda. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere ait. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor. Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor... Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çıkışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'da. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

KADIKÖY İLÇESİ



M.Ö. 5000- 3000 arasında İstanbul çevresinde ilk insan yerleşmelerinin ortaya çıktığı söylenebilir. Anadolu yakasında yontma taş devrine ait ilk el baltaları İçerenköy'de bulunmuştur. Anadolu yakasında ve belki

tüm İstanbul çevresinde tarih öncesine ait en önemli yerleşme alanı Fikirtepe kültürüdür. Fikirtepe İstanbul'un bilinen en eski çanak çömlekçi neolitik kültürüdür. M.Ö. 1000 yılları civarında Fenikeliler tarafından Fikirtepe'de çeşitli kaynaklarda Harhadon adıyla anılan bir ticaret kolonisi oluşturulduğu bilinmektedir. Bu dönemde Kuşdili Deresi bir haliç şeklindedir ve kıyı çizgisi de bugüne göre çok içeride, Fikirtepe- Hasanpaşa arasındadır. Daha sonra bu ilk yerleşmenin karşısında Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında Halkedon (Bakır Ülkesi) adıyla ikinci bir yerleşme daha oluşur. Halkedon (Kalkedon) bu dönemde Apollon Tapınağı ile ün salar. M.Ö. 658'de Sarayburnu'na yerleşerek Bizans şehrinin nüvesini atan Bizans, yörenin güzelliğine hayran kalır ve bu güzel yer dururken karşı tarafta (Kadıköy'de) yerleşen insanları körlükle vasıflandırarak, Kadıköy'ü "Körler Diyarı" olarak adlandırır. Bu sebeple çeşitli kaynaklarda bu adla da anılmıştır. Halkedon bundan sonraki yüzyıllarda çeşitli kuşatmalar geçirir. 1352- 1353'te Halkedon çevresi büyük ölçüde Osmanlı denetimine girer. İstanbul'un fethi sonrası Fatih Sultan Mehmet Halkedon'u, meşhur Nasrettin Hoca'nın kızının torunu olan ilk İstanbul Kadısı 13 Celalzade Hızır Bey'e verir. Buna izafeten yerleşme adının da Kadıköy olarak değiştiği söylenir. Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasındadır. 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 ilçesi 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'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu çevresi ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alan içinde yer almaktadır. Günümüzde bütünüyle kentsel alan içinde kalan ve yapılaşmış bulunan Kadıköy, Bostancı'ya kadar uzanan semt ve mahalleleri ile 19. yüzyılda iskan sahası haline gelmiştir. Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy ilçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu kara yolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir. Anadolu'nun çeşitli merkezlerini İstanbul'a bağlayan demiryolu hattının ilk istasyonu Haydarpaşa Garı'dır. Haydarpaşa'daki gar binası ve öteki demiryolu tesisleri Kadıköy ilçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında Gebze'ye kadar gerçekleştirilen banliyö ulaşımı açısından önem taşır. Kadıköy ilçesinde yaşayanların önemli bir bölümü şehir hatları vapurlarını kullanırlar. İlçedeki vapur iskeleleri Haydarpaşa, Kadıköy ve Bostancı'dadır. Ayrıca Kadıköy ve Bostancı'daki deniz otobüsü iskelelerinden İstanbul'un çeşitli kıyı semtlerine düzenli seferler yapılmaktadır. Kalamış Koyu'nda da büyük bir yat limanı vardır. 1934-1966 yılları arasında, Kadıköy-Moda, Kadıköy-Fenerbahçe ve Kadıköy-Bostancı tramvay hatları hizmet vermiştir. 2003 yılında Kadıköy-Moda hattı nostaljik tramvay adıyla yeniden hizmete girmiştir. İlçenin kuzeyinden, D-100 Karayolu boyunca Kadıköy - Tavşantepe metrosu (M4 hattı) geçmektedir. Bu metronun ilk istasyonu olan "Kadıköy" de ilçe merkezinde bulunmaktadır.

4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri

Ana gayrimenkul tapu adresine göre İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi 3410 ada 3 parselde 8.774,32 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 3 adet betonarme karkas yapı şeklinde yer almaktadır. Taşınmaz Pırlanta, Göztepe içerisinde olup site içerisinde otopark alanları, havuz, spor alanları ve sosyal alanlar yer almaktadır. Site çevresi çevrili şekilde değildir. Blok giriş çıkışları kontrollü şekilde olup girişte özel güvenlik yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu A Blok ana gayrimenkul 5 Bodrum kat + Zemin Kat + 20 adet Normal Kat olmak üzere toplamda 26 kattan oluşmaktadır. Binanın kat irtifakına esas mimari projesine göre 5. 4. 3. 2. Bodrum katlarda otopark hacimleri mevcuttur. 1.bodrum Katta ve zemin katta dükkanlar normal katlarda ise meskenler olmak üzere toplamda 179 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina dış cephesi cam kaplama şeklindedir. Binada 4 adet asansör bulunmakta olup ısınma merkezi sistem ile sağlanacaktır. Değerleme tarihi itibari ile ana taşınmaz %90 doluluk oranına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu C Blok ana gayrimenkul 5 Bodrum kat + Zemin Kat + 24 adet Normal Kat olmak üzere toplamda 30 kattan oluşmaktadır. Binanın kat irtifakına esas mimari projesine göre 5. 4. 3. 2. Bodrum katlarda otopark hacimleri mevcuttur. 1.bodrum Katta ve zemin katta dükkanlar normal katlarda ise meskenler olmak üzere toplamda 180 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina dış cephesi cam kaplama şeklindedir. Binada 4 adet asansör bulunmakta olup ısınma merkezi sistem ile sağlanacaktır. Değerleme tarihi itibari ile ana taşınmaz %90 doluluk oranına sahiptir.

***167 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ**

Değerleme konusu taşınmaz A Blok 167 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1.bodrum katta konumlu Hızır Bey caddesine cepheli ancak kot altında kalan dükkandır. Taşınmaz onaylı mimari göre yaklaşık brüt: 159 m² alanlı olup dükkan hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın içerisinde zeminler sıkıştırılmış beton kaplama şeklindedir. Taşınmazın iç mahal kapıları alüminyum doğrama kapıdır. Değerleme tarihi ile fonksiyonu dükkandır. Reklam kabiliyeti kısmen bulunmaktadır.

***170 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ**

Değerleme konusu taşınmaz A Blok 170 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1.bodrum katta konumlu site içerisinde bakan dükkandır. Taşınmaz onaylı mimari göre yaklaşık brüt: 301 m² alanlı olup dükkan hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın içerisinde zeminler sıkıştırılmış beton kaplama şeklindedir. Taşınmazın iç mahal kapıları alüminyum doğrama kapıdır. Değerleme tarihi ile fonksiyonu dükkandır. Reklam kabiliyeti düşüktür.

***172 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ**

Değerleme konusu taşınmaz C Blok 172 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1.bodrum katta konumlu Hızır Bey caddesine cepheli ancak kot altında kalan dükkandır. Taşınmaz onaylı mimari göre yaklaşık brüt: 714 m² alanlı olup dükkan hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın içerisinde zeminler sıkıştırılmış beton

kaplama şeklindedir. Taşınmazın iç mahal kapıları alüminyum doğrama kapıdır. Değerleme tarihi ile fonksiyonu dükkandır. Depo kullanımına uygun konumdadır.

***173 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ**

Değerleme konusu taşınmaz C Blok 173 bağımsız bölüm numaralı dükkan zemin katta konumlu Volkan sokağa cepheli dükkandır. Taşınmaz onaylı mimari göre yaklaşık brüt: 212 m2 alanlı olup dükkan hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın içerisinde zeminler sıkıştırılmış beton kaplama şeklindedir. Taşınmazın iç mahal kapıları alüminyum doğrama kapıdır. Değerleme tarihi ile fonksiyonu dükkandır. Reklam kabiliyeti kısmen bulunmaktadır.

****Değerleme günü itibari ile mahallinde yapılan incelemede mimari proje ile uyumlu şekildedir.**

4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.
- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastro kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerleme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.5.1- Olumlu Faktörler

- + Kat mülkiyetli olması,
- + Nezih ve tercih edilen bir bölgede yer alması
- + Bakımlı olmaları,
- + Ulaşımın kolay olması

4.5.2- Olumsuz Faktörler

- Kentsel dönüşüm bölgesinde olması gelişimin devam etmesi,
- Alternatiflerinin olması,

4.6- Genel Değerleme Yöntemleri

4.6.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.6.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.6.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir 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 gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode

olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

4.6.4- Proje Geliştirme Yöntemi

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

— Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.

4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, pazar değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş bağımsız bölümlerin olması ayrıca müstakil bina kullanımına uygun olması nedeni ile çalışmalarda, **4.6.1- Piyasa Değeri (Yaklaşımı) Varsayımı Yöntemi ile Bilgi Amaçlı olarak Nakit Akım Analizi verileri** kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.



EMSAL:1- (SATILIK- DÜKKAN) CLOUD STONE REAL ESTATE- TEL: 0 (533) 693 53 37

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan benzer özelliklerdeki zemin katta 131 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 130 m2 olduğu düşünülen Hızır bey caddesine geniş şekilde cepheli dükkan 6.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = $51.923 \text{ TL/m}^2 \times 0,90$ (%10 pazarlık payı oranı) $\times 0,70$ (konum dezavantajı))= **32.711-TL/m2**)

EMSAL:2- (SATILIK- DÜKKAN) CLOUD STONE REAL ESTATE- TEL: 0 (533) 693 53 37

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda 1071 sitesi içerisinde yer alan benzer özelliklerdeki zemin katta 180 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 175 m2 olduğu düşünülen Hızır bey caddesine geniş şekilde cepheli dükkan 9.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = $52.857 \text{ TL/m}^2 \times 0,90$ (%10 pazarlık payı oranı) $\times 0,70$ (konum dezavantajı))= **33.300-TL/m2**)

EMSAL: 3- (SATILIK- DÜKKAN) OFİS ÜSKÜDAR- TEL: 0 (532) 063 66 61

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda 1071 sitesi içerisinde yer alan benzer özelliklerdeki zemin

katta 180 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 160 m2 olduğu düşünülen Hızır bey caddesine geniş şekilde cepheli dükkan 8.100.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = 50.625 TL/m2 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı) x 0,70 (konum dezavantajı))= **31.893-TL/m2**)

EMSAL: 4- (SATILIK- DÜKKAN) TB GAYRİMENKUL- TEL: 0 (216) 565 50 50

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda site içerisinde olmayan daha düşük özelliklerdeki zemin katta 175 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 150 m2 olduğu düşünülen cadde cepheli olmayan dükkan 3.950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = 26.333 TL/m2 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı)= **23.700-TL/m2**)

EMSAL: 5- (SATILIK- DÜKKAN) ELİTE LİFE GROUP - TEL: 0 (216) 445 40 60

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda site içerisinde olmayan daha düşük özelliklerdeki zemin katta 80 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 70 m2 olduğu düşünülen cadde cepheli olmayan dükkan 2.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = 31.428 TL/m2 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı)= **28.285-TL/m2**)

EMSAL:6- (KİRALIK- DÜKKAN) REMAX CADDE - TEL: 0 (539) 615 75 38

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan benzer özelliklerdeki zemin katta 135 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, Hızırbey caddesine geniş şekilde cepheli dükkan 24.500 TL bedel ile kiralıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = 181,48 TL/m2 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı) x 0,70 (konum dezavantajı))= **114,33-TL/m2**)

EMSAL:7- (KİRALIK- DÜKKAN) MÜJDE GAYRİMENKUL - TEL: 0 (531) 336 66 09

Değerleme konusu taşınmazlarla yakın site içerisinde yer alan benzer özelliklerdeki zemin katta 480 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, Hızırbey caddesine geniş şekilde cepheli dükkan 70.000 TL bedel ile kiralıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = 145,83 TL/m2 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı)= **131,25-TL/m2**)

.8.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

-Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, benzer özelliklere sahip dükkan vasıflı taşınmazların konumlarına göre caddeneye cephesi tabela avantajı gibi durumlar dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazların yeri, konumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

BLOK	BB NO	BRÜT ALANI (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	KDV HARIÇ NİHAİ DEĞER (TL)
A BLOK	167	159	31.445	5.000.000
A BLOK	170	301	26.580	8.000.000
C BLOK	172	714	21.000	15.000.000
C BLOK	173	212	34.200	7.250.000
TOPLAM				35.250.000

Konu taşınmazların Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre piyasa değeri **35.250.000,00 TL** olduğu kanaatine varılmıştır.

4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Taşınmazların değerlemesinde Maliyet Oluşumlar Yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazların değerlemesinde Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri

Değerleme konusu taşınmazlardan A Blok 167 numaralı dükkanın kira çarpanı 125,79-TL/m2-ay, A Blok 170 numaralı dükkanın kira çarpanı 109,63-TL/m2-ay, C Blok 172 numaralı dükkanın kira çarpanı 87,54-TL/m2-ay, C Blok 173 numaralı dükkanın kira çarpanı 141,51-TL/m2-ay, aylık kira çarpanının 200-250-TL/m2-ay aralığında değiştiği kanaatine varılmıştır.

Bu bilgilere göre taşınmazların değeri;



BLOK	BB NO	BRÜT ALANI (m2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	KDV HARIÇ AYLIK KİRA GETİRİSİ (TL/Ay)	KİRA ÇARPANI (Ay)	KDV HARIÇ NİHAİ DEĞER (TL)
A BLOK	167	159	125,79	20.000	240	4.800.000
A BLOK	170	301	109,63	33.000	240	7.920.000
C BLOK	172	714	87,54	62.500	240	15.000.000
C BLOK	173	212	141,51	30.000	240	7.200.000
TOPLAM				145.500	35.250.000	34.920.0000

Konu taşınmazların Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre kira değeri **145.500,00 TL/Ay**, Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine göre taşınmazların değeri **34.920.000 TL** olduğu tespit edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar, aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	3410 ADA 3 PARSEL A Blok 167, 170 – C Blok 172, 173 Numaralı Taşınmazların MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
PIYASA YAKLAŞIM DEĞERİ	35.250.000-TL
NAKİT AKIŞLARI YAKLAŞIMI (VARSAYIMLARI) YÖNTEMİ	34.920.000-TL

TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ: Farklı yöntemlerle bulunan değerlerinin birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle Nihai değer olarak Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değer) Yaklaşımı ile tespit edilen değerler nihai değer olarak kabul edilmiştir.

4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak devir ve temlikini kısıtlayıcı etkenler bulunmamaktadır.

— Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.

4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

1-Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.

2-Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır.

3-Finansal olarak verimli olmalıdır.

4-Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Bölgesel analizde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar koşullarına göre dükkan olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanıma uygun olacağı kanaatindeyiz.

4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarına göre kat mülkiyeti kurulu olması ve bağımsız bölüm niteliği kazanmış olması nedeni ile taşınmaza mimari projesi üzerinden hesaplanan alan üzerinden değer takdir edilmiştir.

4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunamamaktadır.

4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmalarında, yukarıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değerine Esas standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımı, Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımı, Nakit Akım Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen ana yaklaşımdan rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş taşınmazlar ayrı ayrı analiz edilerek Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımı ve Nakit Akım Yöntemi kullanılmış, değerlemede Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımı) Yöntemi esas alınmıştır.

4.16.1-Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığına Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevcut GYO Tebliği'nin 22.maddesinin 1. fıkrası (b) bendinde “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, 08.05.2018 tarihli yapı kullanma izin belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” olarak belirtilen ifadeyle herhangi bir uyumsuzluk teşkil etmediği, bu sebeple de portföyde dükkan vasfı kapsamında bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğru olup Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır. Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ			
Taşınmazın Ana Özellikleri;			
HİSSE DURUMU	: ☒ TAM	☐ HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	: ☐ İPOTEK	☐ HACİZ	☐ ŞERH ☐ DİĞER
Konu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.			
Değerlemede Kullanılan Yöntem			
Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi ve bilgi amaçlı olarak İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi verileri kullanılmıştır.			
Değerleme Uzmanının Kanaati			
☒ SATILABİLİR	☐ ALICISI AZ/ÖZEL	☐ SATIŞI ZOR	☐ SATILAMAZ
NOT: Belirtilen kriterler dükkanların hepsi için aynıdır.			

4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:

Rapor konusu taşınmazların değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumları, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve Mülkiyetinin tamamı ZİRAAT GYO A.Ş. 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3410 Ada 3 Parsel üzerinde bulunan A Blok 167-170 ve C Blok 172-173 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli taşınmazların rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında;

KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Yasal ve Mevcut Durum Değeri A Blok 167 Numaralı Bağımsız Bölüm için 5.000.000,00 -TL (BEŞMİLYONTÜRK LİRASI), A Blok 170 Numaralı Bağımsız Bölüm için 8.000.000,00 -TL (SEKİZMİLYONTÜRK LİRASI), C Blok 172 Numaralı Bağımsız Bölüm için 15.000.000,00 -TL (ONBEŞMİLYONTÜRK LİRASI), C Blok 173 Numaralı Bağımsız Bölüm için 7.250.000,00 -TL (YEDİMİLYONİKİYÜZELLİBİNTÜRK LİRASI), toplam değerinin 35.250.000,00 -TL (OTUZBEŞMİLYONİKİYÜZELLİBİNTÜRK LİRASI), olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV (Katma Değer Vergisi) Dahil Yasal ve Mevcut Durum Değeri A Blok 167 Numaralı Bağımsız Bölüm için (5.000.000,00 -TL x 1,18= 5.900.000,00 TL. (Yalnız-BEŞMİLYONDOKUZYÜZBİNTÜRK LİRASI), A Blok

170 Numaralı Bağımsız Bölüm İçin (8.000.000,00 -TL x 1,18= 9.440.000,00 TL. (Yalnız-DOKUZMİLYONDÖRTYÜZKIRKBİNTÜRLİRASI), C Blok 172 Numaralı Bağımsız Bölüm İçin (15.000.000,00 -TL x 1,18= 17.700.000,00 TL. (Yalnız-ONYEDİMİLYONYEDİYÜZBİNTÜRLİRASI), C Blok 173 Numaralı Bağımsız Bölüm İçin (7.250.000,00 -TL x 1,18= 8.555.000,00 TL. (Yalnız-SEKİZMİLYONBEŞYÜZELLİBEŞBİNTÜRLİRASI), toplam değerinin (35.250.000,00 -TL x 1,18= 41.595.000,00 TL. (KIRKBİRMİLYONBEŞYÜZDOKSANBEŞBİNTÜRLİRASI) dır.

(*) 26.12.2022 tarihi itibarıyla Merkez Bankası Efektif Satış Kuru üzerinden

TL	USD	EURO
35.250.000 TL	1.882.349,17	1.771.534,82

1,-USD = 18.7266 TL, 1,-EUR = 19.8980 TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. İşbu rapor, ZİRAAT GYO nin talebi üzerine bir adet orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2022

Saygılarımızla

Ali Furkan ÖZEL Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408447)	Ufuk ŞAHİN Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)
---	--	---

EKLER

- Taşınmaz Görselleri,
- Mimari Proje Görselleri,
- Taşınmazın Yapı Ruhsatı-Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- İmar Durum Belgesi,
- Enerji Kimlik Belgesi,
- Tapu Kayıt Belgesi,
- SPK Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri.