



MÜŞTERİ ADI/ADRESİ.....: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

RAPOR NO.....: 11-REV

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 06.11.2020

TALEP TARİHİ.....: 10.11.2020

DEĞERLEME TARİHİ.....: 18.12.2020

RAPOR TARİHİ.....: 21.12.2020

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, Söğütluçeşme Caddesi üzerinde, 26 ada 4 parselde yer alan "Kargir Apartman " niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti 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 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: 30.000.000-TL (OTUZMİLYON-TÜRKLİRASI)

KDV DAHİL DEĞER.....: 35.400.000,00 TL (OTUZBEŞMİLYONDÖRTYÜZBİN- TÜRKLİRASI)

Niş İstanbul Residence D Blok 15 Kat No:175 Bahçelievler / İSTANBUL

Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 16 95 / Fax: 0212 441 53 37

E-mail: info@ekspertur.com.tr

Web: www.ekspertur.com.tr

EKSPERTUR GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Niş İstanbul Residence D Blok
Kat:15/D:175 Bahçelievler / İST.
Yenihoşna V.D. 330 045 5419

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	10.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	06.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2020
RAPOR TARİHİ VE NOSU	21.12.2020/ 11-REV
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, Söğütlüçeşme Caddesi üzerinde, 26 ada 4 parselde yer alan "Kargir Apartman" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti 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 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 16.03.1971 tarihli Rasimpaşa 1. Etap İmar Planında, Ticaret Alanında kaldığı belirtilmiştir. Bitişik nizam, HMax: Portik Üzeri + 5 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca parselde terk olup olmadığı hakkında tarafımıza bilgi verilmemiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Yerinde yapılan incelemede iç hacimlerde değişiklik yapıldığı görülmüştür.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	30.000.000,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675 
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262 
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226 

İÇİNDEKİLER

- 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
 - 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
 - 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
 - 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
 - 1.4 RAPORUN KAPSAMI
 - 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER
- 2) GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ
 - 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
 - 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ
 - 2.3 TAPU KAYDINDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?
 - 2.4 YASAL KISITLAMALAR
 - 2.5 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
- 3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ
 - 3.1 YAPI CİNSİ
 - 3.2 MEVCUT TESİSATLAR
 - 3.3 ISITMA SİSTEMLERİ
 - 3.4 YAPI NİZAMI
 - 3.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ
 - 3.6 İŞÇİLİK VE MALZEME
 - 3.7 SOSYAL DONATI ALANLARI
 - 3.8 YAPIYA AİT BİLGİLER
 - 3.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

- 4) İMAR VE PROJE BİLGİLERİ
 - 4.1 İMAR BİLGİLERİ
 - 4.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ
- 5) MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR
- 6) ANAGAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ
- 7) BAĞIMSIZBÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ
- 8) GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ
 - 8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ
 - 8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU
 - 8.3. ÇEVRESEL ÖZELLİKLER
- 9) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER
 - 9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ
 - 9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ
 - 9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ
 - 9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER
- 10) DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ
 - 10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ
 - 10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI
 - 10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ
 - 10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI
 - 10.2. MALİYET YÖNTEMİ
 - 10.2.1. YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)
 - 10.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ – PİYASADEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)
 - 10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ
 - 10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI / BRÜT KİRA ÇARPANI
 - 10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ / YILLIK KİRA BEDELİ

10.3.3. YÖNTEM ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

11) EKSPERİN KANAATI

12) FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

13) DEĞERLEME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

14) EKLER

- RESİMLER
- İMAR PLANI
- PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZILAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELER

1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ	Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye : 300.000-TL Ticaret sicil : 569458/0 Telefon : 0212 441 68 95 e-posta/Web : info@ekspertur.com.tr / www.ekspertur.com.tr Adres : Çobançeşme Mahallesi Sanayi Caddesi no: 44 Nish İstanbul Residance D Blok no:175 Bahçelievler İSTANBUL
--	---

1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 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 geçirmektir. Sermayesi : 3.520.215.000.-TL Halka Açıklık : - Telefon : +90 216 369 77 72-73 e-posta : info@ziraatgyo.com.tr
---	--

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, Söğütlüçeşme Caddesi, 26 Ada 4 Parselde yer alan, Kargir Apartman'ın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
--	---

1.4. RAPORUN KAPSAMI	İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.
-----------------------------	--

1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.
--	--

2.1. GAYRİMENKULUN TAPU KAYDI					
İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	KADIKÖY	ADA	26	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	21237286	PARSEL	4	KAT NO.	-
MAHALLESİ	OSMANAĞA	ALANI (m ²)	374	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	KARGİR APARTMAN		
MEVKİİ	-	CİLT	8	SAYFA	735
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

2.2. GAYRİMENKULUN ADRESİ	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mah., Söğütlüçeşme Cad., No:3, 3C, 3D İSTANBUL
----------------------------------	---

2.3. TAPU KAYDINDA SON ÜÇ YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: En son 10.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır. <input type="checkbox"/> Hayır:
---	--

2.4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehinler, Beyanlar v.s.)	
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 10.11.2020 tarihi itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.	
İPOTEK	--
HACİZ	--
DİĞER ŞERHLER	--
BEYANLAR	-10.10.1944 tarih 2045 yevmiyeli PİLANDA_C_HARFİLE GÖSTERİLEN PORTİKLİ KISMINDA ZEMİNDEN İTİBAREN 5.5 BEŞBUÇUK METRE İRTİFAINA KADAR İNŞAAT YAPILMAMAK VE BU SAHADADA UMUMA MAHSUS MURUR HAKKI VARDIR 10.10.1944 T. 2045 Y.(Şablon: Diğer) beyanı bulunmaktadır. AÇIKLAMA : İmar planı üzerinde portik (üstü örtülü ve önü açık sütunlu galeri) üstü + 5 kat yapılaşma şartlarına göre inşaa edilme şartı bulunduğu ve yapının beyan tarihinden sonra ruhsat tezkeresi alarak onaylı proje ile yapıldığına dair resmi evraklar bulunması yerinde portikli olduğu dikkate alınarak ilgili şerhin satışa engel teşkil etmediği binanın portikli inşaa edildiği kanaatine varılmıştır.
AÇIKLAMA	Ekler kısmına tapu kaydı eklenmiştir.

2.5. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği Kargir Apartman'dır. Değerleme tarihi itibariyle fiili kullanım bulunmamakta ve Tadilat İhtiyacı Olan Bina'dır. Bu haliyle Kargir Apartman vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

2.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3. FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLER
3.1. YAPI CİNSİ
<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas <input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Diğer ()

3.2. MEVCUT TESİSAT
<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu <input type="checkbox"/> Isıtma sistemi <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz

3.3. ISITMA SİSTEMİ
<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> Soba <input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma <input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı

3.4. YAPI NİZAMI
<input checked="" type="checkbox"/> Bitişik <input checked="" type="checkbox"/> Ayrık <input type="checkbox"/> İkiz <input type="checkbox"/> Blok yapı <input type="checkbox"/> Site

3.5. GAYRİMENKULÜN TÜRÜ				
<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer

3.6. İŞÇİLİK VE MALZEME				
<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü

3.7. SOSYAL DONATI ALANLARI				
<input type="checkbox"/> OTO PARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTO PARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK

3.8. YAPIYA AİT BİLGİLER				
Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-B	66	7 Kat	-	1. Derece

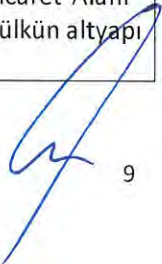
3.9. ARSAYA AİT BİLGİLER			
Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Konu taşınmazın çevresinde benzer nitelikte ticari nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır. Ana taşınmazın ara katlar ve en üst katlardan güney cephesinden boğaz-deniz manzarası bulunmaktadır.	Konu taşınmaz yamuk şekline yakın formda olup, Söğütlüçeşme caddesine cephesi ~12m., derinliği ~32m. uzunluktadır.	-	Konu taşınmaz az eğimli arazi yapısındadır.

4. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ				
4.1. İMAR DURUMU				
PLAN ÖLÇEĞİ	1/500			
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Kadıköy Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	16.03.1971	
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	Portik Üzeri + 5 Kat	
KAKS	-	EMSAL	-	
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	İNŞAAT NİZAMI	Bitişik	
LEJANT	Ticaret alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-	
PARSELİN TERKLERİ	-			
KISITLAMALAR,	Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 16.03.1971 tarihli Rasimpaşa 1. Etap İmar Planında, Ticaret Alanında kaldığı belirtilmiştir. Bitişik nizam, HMax: Portik Üzeri + 5 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca parselde terk olup olmadığı hakkında tarafımıza bilgi verilmemiştir.			

4.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	
ONAYLI PROJE TARİH VE NO	21.08.1996 96/12247
RUHSAT TARİH VE NO	1953 3 Cilt 92 Sayı
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	-
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Hayır
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Kat İrtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Kadıköy belediyesinde yer alan İmar Müdürlüğü görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	-
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Konu mülk 1954 yılında yapılmış ve Yapı denetim kanunu 29.06.2001 tarihinde yürürlüğü girmiş olup konu taşınmaz yapı denetim kanununa tabii değildir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR
<p>Konu mülk 26 Ada 4 parsel üzerinde bulunan Kargir Apartmandır. Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 21.08.1996 tarih 96/12247 sayılı rölöve projesi görülmüştür. Yerinde yapılan incelemede projesine aykırı olarak zemin katta iç bahçe alanına doğru 24m2 ve 5m2 büyüme yapıldığı, asma katta galeri boşluğuna 20m2, 1, 2, 3, 4, 5 nolu normal katlarda bina girişine göre sol cephede yer alan aydınlık alanına doğru 11'er m2 toplamda 55m2, genel toplamda 104m2 büyüme yapıldığı görülmüştür. Projesinde Sağlık Merkezi olarak projelendirilmiştir, yerinde boş durumdadır. Yapılan aykırı imalat basit tadilatlar giderilebilir nitelikte olup yapı kullanma izin belgesi alınması gerek yoktur.</p> <p>Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 01.10.1954 tarihli İstanbul Emniyet Sandığı yazısında 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. 27.10.2016 tarihli dilekçede kullanım harici olan Kadıköy Sağlık Hizmet Binasının dış cephe mermer kaplamalarında çatlamalar olduğu, bina cephesine güvenlik ağı yapılması izni verilmesi talep edilmiştir. Dış cephedeki mermer çatlaklarının binanın eski ve kullanılmaması nedeniyle oluşmuş olabileceği dış cephe bakımı veya yenilemesi gibi basit tadilat uygulamaları ile durum giderilebilir nitelikte olup yapı kullanma izin belgesi alınması gerek yoktur.</p> <p>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. İlgili yapı 1954 tarihinde yapılmış olması resmi evraklardan tespit edilmiş olup yapı kullanma izin belgesi aranmadığı kanaatine varılmıştır.</p>

6. GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)
<p>Konu mülk İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 26 Ada 4 Parsel nolu Kargir Apartman'dır. Konu mülk 374m2 parsel alanına sahiptir. Geometrik açıdan yamuk şekline benzer bir yapıda olup topoğrafik açıdan az eğimli durumdadır. Parselin Söğütluçeşme Caddesine cephesi 12m, derinliği 32m olup ölçüler belediyeden alınan kroki üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Parsel imar planında "Ticaret Alanı" lejantına sahip olup bitişik nizam, H: Portik Üzeri + 5 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Konu mülkün altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır.</p>


 9

Konu parsel üzerinde 21.08.1996 tarih 96/12247 sayılı rölöve projesine göre bodrum(216m²) + zemin(226m²) + asma(126m²) + 4 normal (202m² x 4 = 808m²) + 5. normal (143m²) katlı toplam 1519m² alanlı yapı bulunmaktadır. Ayrıca projesine göre ve yerinde ön cephede 26m², arka cephede 26m² alanlı iki adet teras bulunmaktadır. Projesine göre bodrum katta arşiv alanları, kazan dairesi ve koridor bulunmaktadır.

Zemin kat servis-müşteri holü, müdür yardımcı odası, ofisler ve lavabo düzeninde, asma katta çalışma alanı düzeninde, 1. normal katta sekreter odası, müdür odası, personel servisi, dahiliye, KBB, nisaiye bölümleri, koridor düzeninde, 2. normal katta fizik tedavi alanları, sauna, oda, kalp damar, cildiye, fizik doktorları bölümleri düzeninde, 3. normal katta göğüs hastalıkları, asabiye, üroloji, göz hastalıkları, çocuk doktorları, dahiliye ve depo bölümleri düzeninde, 4. normal katta röntgen odaları, teknisyen odaları, depolar, odalar ve koridor düzeninde, 5. normal katta laboratuvar bölümleri ve odalar düzenindedir. Yerinde yapılan incelemede ise projesine aykırı olarak zemin katta iç bahçe alanına doğru 24m² ve 5m² büyüme yapıldığı, asma katta galeri boşluğuna 20m², 1, 2, 3, 4, 5 nolu normal katlarda bina girişine göre sol cephede yer alan aydınlık alanına doğru 11'er m² toplamda 55m², genel toplamda 104m² büyüme yapıldığı görülmüştür. Yapılan röleve projesine aykırı imalat basit tadilat ile giderilebilir niteliktedir. Projesinde Sağlık Merkezi olarak projelendirilmiştir, yerinde boş durumdadır. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapı, iç kapılar alüminyum doğrama ve ahşap kapıdır. Yerler bodrum ve zemin katta dökme mozaik, asma katta seramik, normal katlarda kısmen parke, kısmen dökme mozaik, kısmen seramik kaplıdır. Pencere alüminyum doğramadır. Binada 1 adet faal olmayan asansör bulunmaktadır.

7. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU (Yakın Çevre, Ulaşımı ve Çevre Yapılaşma Bilgileri)

Ekspertizi yapılan konu mülk İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, Söğütluçeşme caddesi üzerinde yer alan 26 ada, 4 parsel nolu Kargir Apartmandır. Konu mülke ulaşım için, İETT Kadıköy Hareket Amirliği doğusundaki Rıhtım caddesinde güney yönde 430m ilerledikten sonra sola dönülerek konu mülkün üzerinde bulunduğu Söğütluçeşme caddesine başlanılır ve 40m sonra solda konumlu 3 kapı numaralı bina girişi konu mülke ulaşılır.

Konu mülke yakın konumda Eminönü Karaköy İskelesi, Tarihi Edebiyat ve Sanat Kütüphanesi, Kadıköy 32 Nolu Aile Sağlığı Merkezi bulunmaktadır.

Konu mülkün batı cephesi boğaz hattıdır ve Marmara Denizi'dir.

Yakın çevresinde benzer nitelikte 4-5 katlı tescilli eski eser nitelikli yapılar ile 4-5 katlı kurumsal düzeyde ticari nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım özel araçlar ve Kadıköy Osmanağa istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk (E: 40.991500 B: 29.024900) koordinatlarında yer almaktadır.

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürmüştür.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kadıköy ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Kadıköy İlçesi, kuzeyden Ümraniye, Ataşehir, doğudan Maltepe, batıdan Üsküdar ilçeleri ve güneyden İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

21 mahalleden oluşan Kadıköy İlçesinin nüfusu, İlçe Resmi verilerine göre 482.713 kişi olarak tespit edilmiştir.

Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve

Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa ve Caferağa mahallerinden oluşmaktadır.

Kadıköy, ancak 19. yüzyıl'da sürekli iskan sahası haline gelip İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy bugün de yakanın en işlek noktası durumundadır. Kadıköy'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanır.

Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. 2015 yılında gerçekleştirilen 'İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması'nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır. Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

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

8.3.ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	x		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
	X		
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
		X	
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
	X		
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
	X		
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı	
	X		
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			%75-%100
			X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
	X		%75-%100

9. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), geçen yıla ilişkin üretim yöntemiyle hesaplanan gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) sonuçlarına göre, Türkiye ekonomisi 2019'da yüzde 0.9, geçen yılın son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşti. Türkiye ekonomisi 2019 yılı dördüncü çeyreğinde

yüzde 6 büyürken, bu büyüme son 7 çeyreğin en hızlı büyümesi olarak gerçekleşti. Böylece Türkiye ekonomisi son çeyrek verilerine göre dünyanın en hızlı büyüyen ikinci ekonomisi oldu.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak 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 3.3 arttı. İnşaat sektörü yüzde 8.6, mesleki idari ve destek hizmeti faaliyetleri ise 1.8 azaldı. Kişi başına GSYH değeri, 2019'da cari fiyatlarla 51 bin 834 lira (9 bin 127 dolar) olarak hesaplandı. Bu değer, 2018'de 45 bin 463 lira (9 bin 632 dolar) olarak belirlenmişti.

Hanehalkı nihai tüketim harcamaları 2019'da bir önceki yıl zincirlemiş hacim endeksine göre yüzde 0.7 arttı ve GSYH içindeki payı yüzde 57.4 oldu. Hanehalkı nihai tüketim harcamaları, geçen yılın dördüncü çeyreğinde 2018'in aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak yüzde 6.8 yükseldi. Devletin nihai tüketim harcamaları yüzde 2.7 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu yüzde 0.6 azaldı. Geçen yıl, 2018'in zincirlenmiş hacim endeksine göre mal ve hizmet ihracatı yüzde 6.4 yükselirken, ithalat yüzde 3.6 düştü. Mal ve hizmet ihracatı, 2019'un dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise zincirleme hacim endeksi olarak yüzde 4.4, ithalatı da yüzde 29.3 yükseldi. İş gücü ödemeleri 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 19.9, net işletme artışı/karma gelir yüzde 11.5 yükseldi. İş gücü ödemeleri geçen yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19.5, net işletme artışı/karma gelir yüzde 16.7 artış kaydetti. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla gayrisafi katma değer içerisindeki payı 2018'nin aynı çeyreğinde yüzde 33.8 iken bu oran geçen yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 35.1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise yüzde 48.7'den yüzde 47'ye düştü.

Konjonktürel politik hareketlerin takip edildiği ve jeopolitik risklerin gündemden düşmediği bir yılın daha sonuna yaklaşılırken, ülkeler arası siyasi çatışmaların temelinde yatan ekonomik sisteme hakim olma isteği ve bu paralelde oluşan **"ticaret savaşı" gelişmeleri, 2019'da piyasaları ve ekonomik kararları etkileyen temel konu oldu.**

Brexit gelişmelerinin de yakından takip edildiği 2019'da, Avrupa ekonomisinde istenen toparlanmanın yakalanmaması, İtalya, İspanya ve İngiltere'de siyasi belirsizliklerin oluşması küresel ekonomiye dair yavaşlama kaygılarının artmasını tetikledi.

Gelişmeler çerçevesinde ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) gibi önde gelen merkez bankalarının ekonomiyi desteklemek amacıyla para politikalarında yeniden gevşemeye dönmesi ekonomiye ilişkin risklerin azalmasını sağladı.

Tüm bunlar doğrultusunda 2019 yılı globalleşmenin getirdiği domino etkisi ile tüm ülkelerde olduğu gibi Türkiye ekonomisinde de iç gelişmelerden çok dış gelişmelerin öne çıktığı bir yıl oldu.

Yurt dışındaki riskler ve iç gelişmeler çerçevesinde, ekonomi yönetimi yıl genelinde gerek açıkladığı tedbirlerle gerekse hayata geçirdiği reformlarla ekonomide sert savrulmaların önüne geçti. Böylece 2019, Türkiye'de enflasyonun yüzde 20'lerden tek haneye gerilediği, daralma döneminden tekrar büyümeye geçildiği, ihracatta rekorların kırıldığı ve rekor cari fazlaların görüldüğü bir yıl oldu.

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de ocak ayında yüzde 20,35 düzeyinde gerçekleşen enflasyon, kademeli bir şekilde düşüşe geçerek ekimde yüzde 8,55'e kadar geriledi. Kasımda yüzde 10,56 ile yeniden çift haneye çıkan enflasyonun, yılı Yeni Ekonomi Programı'nın (YEP) hedefi olan yüzde 12'ye yakın bir seviyede tamamlayacağı öngörülüyor.

Büyüme tarafında yıl içinde dengelenme sürecinden dönüşüm sürecine geçildiği görüldü. Bu anlamda geçen yılı yüzde 2,6 büyümeye tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,3 ve ikinci çeyreğinde yüzde 1,6 daraldı. Üçüncü çeyrekte beklentileri aşarak yüzde 0,9 büyüyen ekonominin, YEP hedefleri doğrultusunda 2019'u yüzde 0,5'lik Gayrisafi Yurt İçi Hasıla artışıyla tamamlaması bekleniyor.

Geçen yıl 27,6 milyar dolarla son 9 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşen cari açığın, 2019'da kademeli iyileştiği ve artıya geçtiği görüldü. Türkiye, son 12 aylık cari dengede haziranda yaklaşık 17 yılın ardından ilk kez fazla verdi. "Türkiye'nin yumuşak karnı" olarak nitelendirilen ödemeler dengesinde elde edilen başarının 2020'de de sürdürülmesi yönünde kararlı bir duruş sergileyen ekonomi yönetiminin, cari açığın milli gelir içindeki payı için 2020 hedefi yüzde 1,2 düzeyinde bulunuyor.

Bu yıl ekonomik göstergelerde YEP'te belirtilen hedeflere yakın bir tablonun oluşması dikkati çekerken, bu durum söz konusu programda 2020 için çizilen çerçeveye dair güveni de artırdı.

YEP'te enflasyon hedefleri, 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla yüzde 12, yüzde 8,5, yüzde 6 ve yüzde 4,9 düzeyinde bulunuyor. Programda işsizlik oranının 2019'da yüzde 12,9, 2020'de yüzde 11,8, 2021'de yüzde 10,6 ve 2022'de yüzde 9,8 olması hedefleniyor. Büyüme hedefleri ise 2019 için yüzde 0,5, sonraki 3 yıl için yüzde 5'er olarak yer alıyor.

Bu yıl Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) son 4 toplantıda toplam 1200 baz puanlık faiz indirimi yaparken, politika faizi yıl başında bulunduğu yüzde 24 seviyesinden yüzde 12'ye inmiş oldu.

Sadece faiz indirimleri ile değil, repo ve swap ihaleleri, zorunlu karşılık düzenlemeleri ve sözleşme yönlendirmeleri ile öne çıkan TCMB'nin, finansal piyasalarda sağladığı istikrar ile ekonomiye çok önemli bir şekilde destek sağladığı görüldü.

Bu kapsamda TCMB'nin 2019'daki seri faiz indirimlerine gelecek yıl ara vereceği ve bekle-gör politikasını benimseyebileceği konuşulsa da, ekonomistler 2020'de politika faizinde 150-300 baz puan daha azaltım bekliyor. Böylece piyasalarda politika faizinin 2020'de yüzde 9,0 ila yüzde 10,5 arasında şekilleneceği öngörülüyor.

TCMB'nin reel sektör, finansal sektör ve profesyonellerle geniş kapsamlı olarak gerçekleştirdiği aralık ayı beklenti anketine bakıldığında ise 2019 sonunda enflasyonun yüzde 11,62 düzeyinde gerçekleşeceği, ekonominin de yüzde 0,4 büyüyeceği öngörülüyor.

Söz konusu ankette 12 ay sonrasına yönelik enflasyonun yüzde 10,07, büyümenin yüzde 3,2 ve politika faizinin yüzde 10,60 düzeyinde gerçekleşeceği öngörülüyor.

Uluslararası kurumların Türkiye ekonomisine yönelik tahminlerine bakıldığında, yıl içinde çeşitli revizyonların gündeme gelmesi dikkati çekti. Bu açıdan özellikle 2019'de ekonominin sert daralacağını bekleyen uluslararası kurumların yıl sonuna yaklaştıkça bu öngörülerini büyüme yönünde güncelledikleri görülüyor. Bu da ekonomiye yönelik tahminlerde son birkaç yıldır önemli revizyonlarla gündeme gelen kurumların 2020 beklentilerine temkinli yaklaşımı beraberinde getiriyor.

Bu kapsamda, nisan ayında açıkladığı raporda 2019'da Türkiye ekonomisinin yüzde 2,5 daralacağı beklentisine yer veren Uluslararası Para Fonu (IMF), bu beklentisini eylülde yüzde 0,25 büyüme yönünde değiştirdi. Aynı dönemde IMF, Türkiye ekonomisine yönelik 2020 büyüme beklentisi ise yüzde 2,5'ten yüzde 3'e revize etti. IMF, nisan raporunda belirlediği Türkiye ekonomisine yönelik enflasyon beklentisini Ekimde 2019 için yüzde 17,5'ten yüzde 15,7'ye, 2020 için ise yüzde 14,1'den yüzde 12,6'ya çekti.

Dünya Bankası da 2019'da Türkiye'ye yönelik büyüme tahminini ocak ayında açıkladığı raporda yüzde 1,6 olarak belirlerken, bu rakamı yıl içinde yüzde eksi 1,0'e revize etmişti. Banka ekim ayında ise Türkiye'de milli gelirin 2019'da değişiklik göstermeyeceği, dolayısıyla büyümenin yüzde 0 düzeyinde gerçekleşeceği öngörüsünde bulundu. Dünya Bankası'nın Türkiye ekonomisine yönelik 2020 beklentisi yüzde 3 düzeyinde bulunuyor.

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) ise yıl başında 2019 için Türkiye ekonomisine yönelik yüzde eksi 1,8 olan daralma beklentisini mayısta yüzde eksi 2,6'ya revize etmiş, eylülde bu rakamı yüzde eksi 0,3 olarak öngörmüştü. Örgüt kasımda, Türkiye ekonomisinin bu yılı yüzde 0,3 büyümeye kapatacağı beklentisini duyurmuştu. OECD, 2020 için Türkiye ekonomisine yönelik beklentisini ise yüzde 3 düzeyinde belirledi.

Bu göstergelerin yanı sıra 2020 yılının başında Çin'in Wuhan kentinde başlayan corona virüs salgını tüm dünyada büyük bir panik oluşturdu. Türkiye sınırlarını aşır ülkeye etkisi altına alan bu salgının ekonomik etkileri de belirginleşmeye başladı. Corona virüsü bir çok ülkeyi etkilediği gibi Türkiye için de olumlu ve olumsuz etkileri olacağını söyleyebiliriz.

Corona virüsü salgını sonucunda petrolde meydana gelen ciddi düşüş tüm dünya piyasasını alt üst etti. Enerji fiyatlarında meydana gelen bu düşüş enflasyon açısından olumlu olabilir. Ayrıca Türkiye enerjide dışa bağımlı olduğu için bu durum bizim açımızdan olumlu gözüküyor.

FED'in geçtiğimiz sene faizlerde yaptığı artış Türkiye'yi oldukça olumsuz etkilemişti. Fakat corona virüsü sonrası ABD Merkez Bankası faizlerde indirim gitti. Döviz borcu olan bir ülke olarak faizlerdeki bu gelişme bizim açımızdan olumlu etkileri olacağını düşünüyoruz.

Bunun yanı sıra Tüm dünyada hayatı durma noktasına getiren bu kriz sonucu birçok ülkede sokağa çıkma yasağı ilan edilmesi ve birçok ülkede sokağa çıkma yasağı olmasa da evden çalışma modeline dönülmesi

ve sanayi üretimi ara vermiş durumdadır. Aynı şekilde Ülkemizde de sorunlu olmadıkça sokağa çıkılmaması yönünde yapılan uyarılar doğrultusunda bir çok sanayi tesisinde üretime ara verildi. Bankalar ve hizmet sektöründe ise mümkün olduğunca az kişi ile çalışılmaya ve mümkün oldukça evden çalışmaya dönülmüş durumdadır. Ekonomiye olan etkileri ileride ortaya çıkacaktır.

Gayrimenkul sektörü

Gayrimenkul piyasasının Sosyo-ekonomik alanlardaki gelişme ve dalgalanmalardan doğrudan etkilendiği bilinmektedir. 2007 yılı sonunda dünyada yaşanan mortgage krizi nedeniyle inşaat ve gayrimenkul piyasasının, uluslararası ve ulusal düzeyde bir durgunluk dönemine girdiği anlaşılmaktadır. Kısmen etkileri azalmış olan küresel ekonomik krize bağlı durgunluk, gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemekte, emlak satışlarının ve fiyatların azda olsa bir düşüş içinde olduğu gözlenmektedir. Ancak 2010 yılı başından itibaren gayrimenkul piyasasında az da olsa bir hareketlilik gözlenmektedir. Faizlerin düşmesi emlak sektörünü cazip duruma getirmiş olup buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında da yukarı doğru bir seyir gözlenmektedir. Geçmişten bugüne bakıldığında krizler başladığında ilk konut sektörünün bundan etkilendiği ve krizden çıkış başladığında ilk çıkışın yine konut sektöründe olduğu görülmektedir. 2017 yılından beri gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk 2018 yılında dövizde yaşanan ani yükseliş ile inşaat maliyetlerinin çok artması ile gayrimenkul sektörü durma noktasına gelmiştir. 2019 yılı genel olarak küresel bazda artan büyüme endişeleri ve alınmaya çalışılan önlemlerle geçen bir yıl oldu. Yaşanan ticaret savaşları, küresel ekonomik dengesizlikleri beraberinde getirdi. Bu durumun varlık fiyatlarında aşağı yönlü beklentileri güçlendirmiştir.

Gelişmiş ülkelerde sağlanan parasal teşviklerin ve uygulanan faiz politikalarının istenilen başarıya ulaşmadığını gözlemledik. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon politikalarına göre benzer uygulamalar yaparak, ekonomik büyüme stratejileri oluşturmaya çalıştılar.

Ülkemizde ise ekonomik olarak yaşanan dalgalanmaların özellikle son dönemde faiz alanında etkilerinin giderek daha normalleşmektedir.

İnşaat sektörünün, yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla, ülke ekonomimiz için son derece büyük bir öneme sahiptir. Geçtiğimiz 20 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir büyüme gerçekleştirmiştir. 2019 yılına baktığımızda gerçekleşen konut satışı rakamlarının, konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğunu söyleyebiliriz. Son dönemde ise özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler, özellikle ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmış olup, hem tüketici hem de üretici açısından canlılığı artırmaya başlamıştır.

Konut satışlarında yabancıya satışların da önemli bir yere sahiptir. Yabancı satışlarda, 2019 yılında yaklaşık 45.000 adet konut satışı yapıldı. 2020 yılında özellikle hazır konutlar olmak üzere beklentiler bu rakamın çok üzerindedir

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Kadıköy; İstanbul ilinin en eski yerleşim birimlerinden biri olmakla beraber, hala yoğun nüfus yapısına sahip ilçelerinden birisidir. Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır. Kadıköy, gün geçtikçe planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış; kaçak yapılaşması eskiye oranla azalan, depreme dayanıklı binaları ile gelişime örnek gösterilen kent olarak büyümektedir. Konu mülkün bulunduğu bölge, genellikle ticari nitelikli yapılaşmaların yoğun olarak yer aldığı Osmanağa mahallesinde konumludur.

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz tadilat sonrası ticari mülk olarak kullanıma uygundur.

9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	
Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"> • Merkezi konumda olması • Altyapı olanaklarının tam olması • Ulaşım imkânlarının tam olması • Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması 	<ul style="list-style-type: none"> • Projesine aykırı büyüme yapılması • Otopark olmaması • Eski bina olması • Tadilat ihtiyacı olması

10. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI (Emsal Satışlar ve/veya Emsal Kiralar)

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

EMSAL 1: Konu mülke yakın konumda, 38 ada 1 parsel numaralı, Gaziosmanpaşa sokak ile Tulumbacı Asım sokak köşesinde, Konut alanı, HMax: 15.50m yapılaşma şartlarına sahip, 116m² alanlı arsa için istenen değer: 4.500.000-TL (m² birim değeri: 38.793-TL/m²) (Konum itibarıyla ve imar durumu ile düşük şerefiyelidir.) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefiyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %80 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 38.793-TL/m² x 0.95 x 1,80 = 66.336-TL/ m²) **Sahibinden** Tel: 0532 293 44 35

Bina Emsalleri

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, 31 ada 5 parsel numaralı, Reşit efendi sokak üzerinde, Ticaret+Konut alanı, HMax: 15.50m yapılaşma şartlarına sahip, üzerinde ekonomik ömrünü doldurmuş 50 yıllık yapı bulunan 113m² alanlı arsa için istenen değer: 6.000.000-TL (m² birim değeri: 53.097-TL/m²) (Konum itibarıyla düşük şerefiyelidir.) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefiyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %40 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 53.097-TL/m² x 0.90 x 1,40 = 66.902-TL/ m²) **Sahibinden** Sema Pulas

EMSAL 3: Konu mülke yakın konumda, 10 ada 76 parsel numaralı, Ali Suavi sokak üzerinde, Konut alanı, HMax: 12.50m yapılaşma şartlarına sahip, üzerinde ekonomik ömrünü doldurmuş yapı bulunan 175m² alanlı arsa için istenen değer: 5.200.000-TL (m² birim değeri: 29.714-TL/m²) (Konum itibarıyla ve imar durumu ile düşük şerefiyelidir.) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefiyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %95 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 29.714-TL/m² x 0.95 x 1,95 = 55.045-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0507 281 71 18

EMSAL 4: Konu mülke yakın konumda, 197 ada 41 parsel numaralı, Akıfbey Sokak üzerinde, Ticaret+Konut alanı, HMax: 15.50m yapılaşma şartlarına sahip, üzerinde restorasyon görecektir eski eser bulunan 74m² alanlı arsa için istenen değer: 3.000.000-TL (m² birim değeri: 40.541-TL/m²) (Konum itibarıyla, üzerinde eski eser bulunması ve imar durumu ile düşük şerefiyelidir.) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefiyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %80 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 40.541-TL/m² x 0.90 x 1,80 = 65.676-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0531 865 65 63

EMSAL 5: Konu mülkle aynı cadde üzerinde, 1426 ada 1 parsel numaralı, Söğütluçeşme caddesi ve Bayram Yeri sokak köşesinde, Ticaret alanı, HMax: 18.50m-HMax: 15.50m yapılaşma şartlarına sahip, 205m2 alanlı arsa üzerinde yer alan, bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşan, toplam 1064m2 alanlı bina için istenen değer: 25.000.000-TL (m2 birim değeri: 23.496-TL/m2) (Konum itibariyle ile kısmen düşük şerefeliyedir.) Emsal mülk konu mülke göre köşe konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan %5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta -%10 düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m2 birim değeri $23.496\text{-TL/m}^2 \times 0.90 \times 0,85 = 17.974\text{-TL/ m}^2$) **Emlak Ofisi** Tel: 0533 731 26 06

EMSAL 6: Konu mülke yakın konumda, Başçavuş sokak üzerinde, QNB Finansbank ve Kuveyttürk Katılım Bankası arasında, bodrum, zemin, 5 normal katlı, toplam 960m2 alanlı bina için istenen değer: 29.500.000-TL (m2 birim değeri: 30.729-TL/m2) (Konum itibariyle yürüyüş yolunda olması nedeniyle kısmen şerefeliyedir.) Emsal mülk konu mülke göre kısmen yüksek şerefeliyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan %15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta -%30 düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m2 birim değeri $30.729\text{-TL/m}^2 \times 0.85 \times 0,70 = 18.284\text{-TL/ m}^2$) **Emlak Ofisi** Tel: 0216 418 05 38

Dükkan ve Ofis. Emsalleri

EMSAL 7: Konu mülkle aynı cadde üzerinde, 30-35 yıllık binada, bodrum katı 25m2, giriş katı 60m2 toplam 85m2 alanlı dükkan için istenen değer: 5.000.000-TL (m2 birim değeri: 73.529-TL/m2) (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 25m2/3 + Zemin Kat: 60m2 = 68m2) Emsal mülk alanları gerçek alandan %5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %10 düzeltmesi ve %20 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m2 birim değeri $73.529\text{-TL/m}^2 \times 0.80 \times 1,10 = 64.706\text{-TL/ m}^2$) Emsal mülk konu mülke göre kısmen yüksek şerefeliyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan %15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta -%15 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m2 birim değeri $73.529\text{-TL/m}^2 \times 0.85 \times 0,90 = 56.250\text{-TL/ m}^2$) **Emlak Ofisi** Tel: 0533 510 84 47

EMSAL 8: Konu mülkle aynı cadde üzerinde, 26-30 yıllık binada, 6. katta 1+0 40m2 alanlı ofis için istenen değer: 400.000-TL (m2 birim değeri: 10.000-TL/m2) Emsal mülk alanları gerçek alandan %5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %25 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m2 birim değeri $10.000\text{-TL/m}^2 \times 0.95 \times 1,25 = 11.875\text{-TL/ m}^2$) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 252 53 29

Kiralık emsaller

EMSAL 9: Konu mülkle aynı cadde üzerinde, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşan banka veya kurumsal nitelikli firmaya uygun 31 ve üzeri yıllık 556m2 alanlı bina için aylık 70.000 TL kira istenmektedir. (m2 birim değeri: 125.89-TL/m2) Emsal mülk alanları gerçek alandan % 5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta -%25 düzeltmesi ve %20 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m2 birim değeri $125.89\text{-TL/m}^2 \times 0,75 \times 0,80 = 75.53\text{-TL/ m}^2$) **Emlak Ofisi** Tel: 0535 388 68 19

EMSAL 10: Konu mülkle aynı cadde üzerinde, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşan banka veya kurumsal nitelikli firmaya uygun 31 ve üzeri yıllık 800m2 alanlı bina için aylık 75.000 TL kira istenmektedir. (m2 birim değeri: 93.75-TL/m2) Emsal mülk alanları gerçek alandan % 5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %5 düzeltmesi ve %20 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m2 birim değeri $93.75\text{-TL/m}^2 \times 0.80 \times 1,05 = 78.75\text{-TL/ m}^2$) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 224 27 15

EMSAL 11: Konu mülke yakın konumda, Halitağa caddesi üzerinde, 2 bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşan banka veya kurumsal nitelikli firmaya uygun 30 yıllık 1650m2 alanlı bina için aylık 200.000 TL kira istenmektedir. (m2 birim değeri: 121.21-TL/m2) Konu mülke göre bakımlı olması göz önüne alındığında, emsal mülk alanları gerçek alandan % 5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta -%40 düzeltmesi ve %20 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m2 birim değeri $121.21\text{-TL/m}^2 \times 0.60 \times 1,10 = 79.99\text{-TL/ m}^2$) **Emlak Ofisi** Tel: 0216 450 30 30

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ	Emsal taşınmazların satılık olanları arsa, bina, dükkan ve ofis emsali olarak belirtilmiştir. Arsa emsalleri ve bina emsallerinde yapı değerleri düşülerek ulaşılan arsa emsalleri maliyet yöntemine göre değerlendirilmiştir. Bina, dükkan ve ofis emsalleri Emsal satışların karşılaştırılması yönteminde kira emsalleri kira değerlerinin belirlenmesinde dikkate alınmıştır. Kiralık ve satılık emsallerde. Konumuna, arsa ise imarına, yapı ise niteliğine ve bakım durumuna göre düzeltme yapılarak birim fiyatlara ulaşılmıştır.
10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI	Güncel değer: $1519\text{m}^2 \times 19.750\text{-TL/m}^2 = 30.000.000,00 \text{ TL}$

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

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 bilmeseye 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır. Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

10.2.1.YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	374	75.000	28.050.000
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	1519	1850	2.810.000,00
BİTMİŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI (%25)			545.000,00
YIPRANMA MİKTARI (%50)			- 1.405.000,00
TOPLAM YASAL DEĞER			30.000.000,00
YUVARLAMA			30.000.000,00

10.2.2.MEVcut DURUM DEĞERLEMESİ –PİYASA DEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	374	75.000	28.050.000
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	1519	1850	2.810.000,00
BİTMİŞLİK ORANI(%....)	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI(%20)			545.000,00
YIPRANMA MİKTARI (%50)			- 1.405.000,00
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ			30.000.000,00
YUVARLAMA			30.000.000,00

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorte etme Süresi = Değer

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	260 ay
10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık Kira Bedeli : 115.000 TL / Yıllık Kira Bedeli 1.380.000 TL
10.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	260 ay x 115.000 TL ~ 30.000.000 TL

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda tespit edilen kiralık emsaller 10.1.1 Emsal araştırması bölümüne eklenmiştir. Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak ortalama m2 birim değeri 75,70 TL olup kira değeri 115.000-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

KAT KAT KİRA DEĞERLEME			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
Bodrum Kat	216	50,00	10.800,00 TL
Zemin Kat	226	235,00	53.110,00 TL
Asma Kat	126	90,00	11.340,00 TL
1. Kat	202	50,00	10.100,00 TL
2. Kat	202	50,00	10.100,00 TL
3. Kat	202	40,00	8.080,00 TL
4. Kat	202	40,00	8.080,00 TL
5. Kat	143	25,00	3.575,00 TL
TOPLAM	1519		115.185,00 TL
Yuvarlama			115.000,00 TL

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazın yer aldığı bölgede boş arsa ve yeni yapılaşma olmadığından dolayı kat karşılığı oranı bilinmemektedir.

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak 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.

10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede 6306 sayılı (kentsel dönüşüm yasası) kanun kapsamında benzer parsellerdeki eski binalar kat karşılığı yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak ticari kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

11. EKSPERİN KANAATİ

<input checked="" type="checkbox"/> Satılabilir	<input type="checkbox"/> Alıcısı az	<input type="checkbox"/> Satışı zor	<input type="checkbox"/> Satılmaz
---	-------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------

12. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Konu mülkün değerlemesinde esas olarak maliyet yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan bu yöntem; benzer mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle arsa değer takdiri yapılır, Üzerinde bulunan. Yapıların inşa maliyetlerinden yıpranma payları (amortisman) düşülür girişimci karı eklenerek değere ulaşılır. Diğer yöntemler ile ulaşılan değerler birbirine çok yakın çıkmış olup Konu mülkün bina nitelikli olması nedeni ile Maliyet yöntemi ile ulaşılan değer nihai değer olarak belirlenmiştir.

13. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira 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 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira 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.

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi ve 22.c maddesi uyarınca;

22.b) "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."

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

22.r) (Değişiklik:RG-09/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde

gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir. Değerleme tarihi itibarıyla de fiili kullanım şekli boş binadır. Bu haliyle Bina vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu, bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Emsal satışların karşılaştırılması ve maliyet yöntemi yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 30.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Otuzmilyon Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 30.000.000,00-TL + KDV(%18) 5.400.000,00-TL = 35.400.000,00-TLdir.

Usd kurundan değeri; 3.894.940,47- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1USD: 7,7023

Hazırlayan

Süleyman ÖKSÜM

Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 407675



Kontrol

Serhat Bozan

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401262

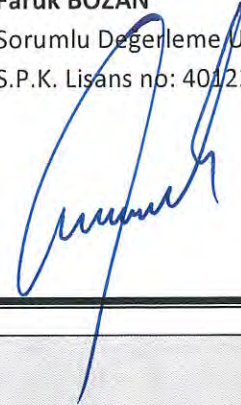


Onay

Faruk BOZAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401226



14. EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ