



**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DEĞERLEME RAPORU**

**İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ,  
ERENKÖY MAHALLESİ  
108/1 PAFTA 1405 ADA 193 PARSEL'DE  
KAYITLI ARSA**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	02.11.2020
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkul</b>	İstanbul İli, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 Ada 193 Parselde kain T.C Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait "Arsa"
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	Erenköy Mah. Dr. Mithat Süer Sokak, No:9, Kadıköy / İSTANBUL
<b>Değerleme Tarihi</b>	18.12.2020
<b>Rapor Tarihi Ve Numarası</b>	23.12.2020 - ZYGO-2/Rev1
<b>İmar Durumu</b>	Kadıköy Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
<b>Arsa Yüzölçümü</b>	2186,98 m2
<b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Barışcan AKSOY (Değerleme Uzmanı) / Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 23.12.2020 – ZGYO-2/Rev1

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi  
No:48 Kat:8-9 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108 Pafta, 1405 Ada, 193 Parsel'de "Arsa" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Barışcan AKSOY ve Deniz ARSLAN tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 23.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108 Pafta, 1405 Ada, 193 Parsel'de kâin ana gayrimenkulde "Arsa" vasıflı taşınmaz için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**



## 1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
  - Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
  - Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
  - Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
  - Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
  - Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
  - Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
    - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözetken yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
    - Değer takdirinin miktarı,
    - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
    - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
  - Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
  - Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamında
- Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**



## **İÇİNDEKİLER**

### **BÖLÜM 1**

#### **1-RAPOR BİLGİLERİ:**

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

### **BÖLÜM 2**

#### **2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:**

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

### **BÖLÜM 3**

#### **3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:**

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Arsanın İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı ( Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Arsanın GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

## **BÖLÜM 4**

### **4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
  - 4-7-1 Olumlu Faktörler
  - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa ve Arazi Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporla Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

## **EKLER**

## **BÖLÜM 1**

### **1-RAPOR BİLGİLERİ:**

#### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor şirketimiz tarafından 23.12.2020 tarihinde ZGYO-2 rapor numarası ile tanzim edilmiş olup 12.04.2021 tarihinde ZGYO-2/Rev1 olarak revize edilmiştir.

#### **1-2 Rapor Türü**

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır.

#### **1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı**

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Barışcan AKSOY (SPK Lisans No: 409419) ve ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203 tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132 tarafından kontrol edilmiştir.

#### **1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı**

Değerleme tarihi 18.12.2020 olup, değer geçerli olduğu tarih 23.12.2020'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

#### Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 23.12.2020'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında imzalanan 02.11.2020 tarihli sözleşmedir.

## **BÖLÜM 2**

### **2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:**

#### **2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi**

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerlendirme uzmanları ile hizmet vermektedir. Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere



kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

## 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur. Adresi: Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No: 48, Kat: 8-9, 34734 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul'dur.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	20,29
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	2.805.995.871	79,71
Toplam		3.520.215.000	100

Ticaret Sicil Bilgileri

### UNVAN

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### ADRES

Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No:48 / 8-9,34734 Kadıköy / İSTANBUL

### TESCİL TARİHİ

01.11.2016

### İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

### SİCİL NUMARASI

54300-5

### MERSİS NUMARASI

0998083652500016

### TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

Not: Müşteri bilgileri, şirketin resmi internet sitesi <http://www.ziraatgyo.com.tr> adresinden edinilmiştir.

## **2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları**

Tapu kaydında İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 Ada 193 Parsel, 2186,98 m2 arsa üzerinde tescilli taşınmazların Cari Pazar Değerinin incelenmesini ve değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığının tespiti (onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı) istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## **BÖLÜM 3**

### **3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:**

#### **3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı**

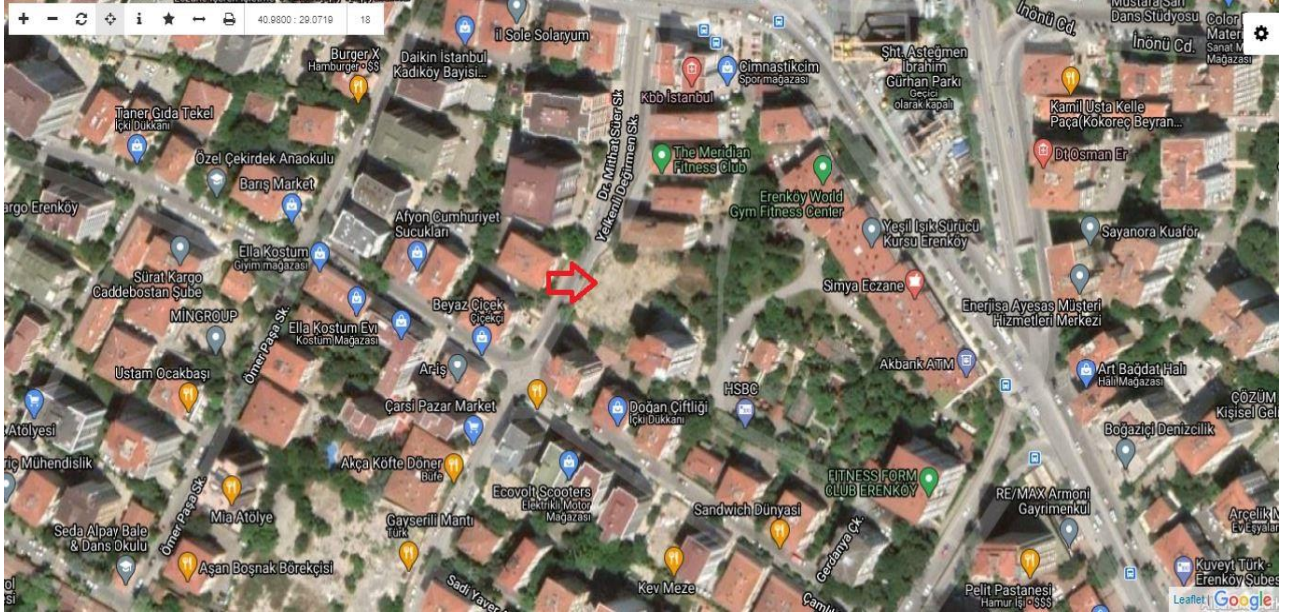
Rapor konusu taşınmaz, Erenköy Mahallesi, Dr. Mithat Süer Sokak, No: 9, Kadıköy/İSTANBUL posta adresinde konumlandır.

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi sınırları içerisinde Dr. Mithat Süer Sokak üzerinde yer alan 1405 ada 193 parsel numaralı taşınmazdır. Kadıköy, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçelerden biridir. Taşınmaz; Şemsettin Günaltay, Ethem Efendi, Bağdat ve Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi gibi bölgenin önemli ulaşım akslarına yakın konumda yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım; Fahrettin Kerim Gökay Caddesi üzerinden sağ kolda yer alan Dr. Mithat Süer Sokağına dönülerek sağlanmaktadır. Taşınmazın bu sokağına yaklaşık 35 metre cephesi bulunmaktadır.

D-100 karayoluna yakın mesafede yer alan taşınmaza ulaşım, belediye otobüsü ve dolmuş gibi toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Bölgenin en işlek caddelerinden biri olan Fahrettin Kerim Gökay Caddesi' ne ve yapım aşamasında olan M12 Göztepe-Ümraniye Metro Hattı, Sahrayıcedit Durağına yürüme mesafesindedir. Taşınmazın bulunduğu bölge üst gelir düzeyine sahip insanlar ile küçük ve orta ölçekli ticari faaliyette bulunan firmalar tarafından tercih edilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede iskan ağırlıklı yapılaşmalar yoğunlukta olup sokak aralarında genel olarak üst gelir grubuna hitap eden ortalama 8-15 katlı konut binaları yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma ile ulaşılabilen ve altyapı sorunu ve eksikliği bulunmamaktadır. Merkezi konumda bulunan taşınmazın, her türlü teknik alt yapısı bitirilmiş ve kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Değerleme konusu 1405 ada 193 parselin CBS görüntüsü:



(Koordinatları: Enlem: 40.97905165, Boylam: 29.07545149)

### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul  
İlçesi : Kadıköy  
Mahallesi : Erenköy  
Pafta No : 108/1  
Ada : 1405  
Parsel : 193  
Arsa Alanı : 2186,98 m<sup>2</sup>  
Mülk Sahibi : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



Komşu 1405 ada 203 parselde tescilli tarihi eser bulunduğundan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.

\* Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.

\* 21.02.2017 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı, Plan Notu ve Lejandı değişikliği ile Yençok=15 kat sınırı getirilmiştir.

## **PLAN NOTLARI**

### **KONUT ALANLARINDA;**

- Konut alanlarında max TAKS=0.35 olarak uygulandığında yapılacak binada açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Bina zemin oturumu 0.35 altında yapıldığında çıkma yapılabilir. Ancak bu gibi durumda çıkımlar dahil normal kat alanı 0.35'i geçemez.
- Konut alanlarında ilgisinin talebi halinde yönetmelikteki şartları sağlamak koşuluyla İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, İlçe Belediye Başkanlığı'nın ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşleri alınarak özel ilköğretim ve özel ortaöğretim tesisleri yapılabilir. Bu fonksiyonlar yapılırsa lejantta bu fonksiyonlara verilen yapılaşma koşulları uygulanır.
- Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum kat yüz aldığı yolun kotunun altına düşmeden dükkan olarak yapılabilir.

## **PLAN LEJANTI**

### **B- KENTSEL ALAN KULLANIMI**

#### **B.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI**

Konut alanları yüksek yoğunluklu ve az yoğunluklu olmak üzere iki bölümde tanımlanmıştır.

##### **B.1.1. YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI**

Yüksek yoğunluklu konut alanlarında max.TAKS:0.35, max.KAKS:2.07, Hmax:15 Kat, olarak uygulama yapılacaktır. TAKS:0.25 in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile max. TAKS:0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Max. kat alanı kullanımı 0.35 tir.

#### **PLAN NOTLARI- GENEL HÜKÜMLER**

Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanları toplamı max TAKS'ı geçemez. Binalar arasındaki mesafeler ise iki yan bahçe mesafeleri toplamı kadardır.

### **11.05.2006 T.T.Lİ UYGULAMA İMAR PLANINDA PLAN NOTU İLAVESİ**

#### **T.T.15.05.2014 ÖLÇEK: 1/1000**

#### **PLAN NOTLARI**

1- Kadıköy ilçesinde mevcut yeşil dokunun korunması amacıyla Ayrık Nizam ve Ayrık Blok yapılanma koşullarında;

\* Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 4 m. ve 5 m.'ye kadar olan parsellerde, yönetmelikler doğrultusunda tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1m., Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 5 m. ve daha üzerinde olan parsellerde tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1,5 m. çekilecektir.

\* Derinliği 50 m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 2 m., Derinliği 75m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 3m. çekilerek uygulama yapılacaktır.

### **3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

02.11.2020 tarihinde saat 16:14 de Takbis uygulamasından alınan ve raporda sunulan belgelere göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidat bilgileri bulunduğu tespit edilmiştir.

-Beyan: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır. Tarih: 02.10.2019, Yevmiye No: 36177

*\* Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde ilgili personelle yapılan görüşmede; Bahse konu parsel hakkında, Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından 04/09/2019 tarihinde, 25087147-165.02.03-E.720874 sayı ile Kadıköy Kaymakamlığı'na yazılan yazıda; 5 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca 08/08/2019 tarihinde 6503 sayılı karar bulunmakta olup, kurulca alınan karar doğrultusunda belirlenen koruma alanının İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 108 pafta, 1405 ada, 193 parselde belirtilmesi talep edilmiştir. Tapu Müdürlüğü personeli satışına engel veya olumsuz yönde etkileyebilecek bir husus bulunmadığı beyan etmiştir.*

*Not: İstanbul 5 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 08/08/2019 tarihinde 417 no lu toplantıda, 08/08/2019 tarihli, 6503 sayılı karara göre; "... yapılan görüşmeler sonucunda; İstanbul İli, Erenköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108/1 pafta, 1405 ada, 193 parsel sayılı yerde bulunan taşınmazın komşuluğundan kalan 1408 ada, 203 parselde yer alan tescilli ahşap yapının koruma alanının, 2863 sayılı Yasanın 8. Ve 57. Maddesi gereğinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 08/11/1999 gün ve 664 sayılı kararı doğrultusunda 1405 ada, 63-180-181 nolu parselleri ve tescilli kültür varlığının bitişiğinde yer alan Gardenya Çıkmanı Parkını kapsayacak şekilde belirlenmesine, korunma alanının dışında kalan 1405 ada, 193 parsel ile ilişkin projenin ilgili belediyesince değerlendirilebileceğine karar verildi" yazılmıştır.*

-İrtifak: H:Bu Parsel Lehine, 194 Parsel Aleyhine Muvakkat İrtifak Hakkı. Tarih: 12.07.1977, Yevmiye No: 7040

-İrtifak: H:Bu Parsel Lehine, 194 Parsel Aleyhine Mürür İrtifak Hakkı. Tarih: 12.07.1977, Yevmiye No: 7040

-Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Tarih: 20.07.2018, Yevmiye No: 25403

-Şerh: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 110,69m2 lik kısmında 1 KRŞ bedelle 99 Yıllığına TEDAŞ lehine Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri ) Tarih: 29.07.2019, Yevmiye No: 26858

Taşınmaz maliki Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. (04.12.2018 tarih – 42238 yevmiye ile)

Takbis belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapor konusu taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde değişiklik (el değiştirme) olduğu tespit edilmiştir. 12.07.1977 tarihinden beri T.C. Ziraat Bankası A. Ş. Mülkiyetinde olan değerlemeye konu taşınmaz, 26.04.2018 tarih 14718 yevmiye numaralı kayıt ile "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" mülkiyetine geçmiştir.

### **3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği Madde 22 r bendinde "(Değişik:RG-9/10/2020-31269) 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" denilmektedir.

Taşınmaz kaydı üzerinde riskli yapı beyanı olmasına karşın beyana konu binanın yıkılmış olması sebebiyle bu madde uyarınca Mevzuat açısından herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne arsa olarak alınmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

### **3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)**

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasfındadır. İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemelerde, tasdik edilmiş herhangi bir proje ya da ruhsata rastlanılmamıştır.

Taşınmazın avan projesinin tasdiki ve yapı ruhsatının alınması sonrasında inşaat işlemlerine başlanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı değerlendirilmektedir.

### **3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r 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 il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

22.r) (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemeler ve yukarıdaki belirtilen hususların tamamı dikkate alındığında değerlemeye konu gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne arsa olarak konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

### **3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.**

Değerlemeye konu taşınmaz, hali hazırda arsa vasıflı olduğundan söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

## **BÖLÜM 4**

### **4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

#### **4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

**Kadıköy**, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Anadolu Yakası'nın güney batısında bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeyde Üsküdar, doğuda Ataşehir ve Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.





1990'lı yıllardan itibaren ilçenin E-5 Karayolu'nun kuzeyindeki alanlarında Emlak Bankası'nın iştirakiyle ortaya çıkan Ataşehir blokları zamanla genişleyerek çevresindeki yapılaşmayı da kapsayan bir bölgenin adı oldu. 2009'da E-5 Karayolu'nun kuzeyindeki 7 mahalle Ataşehir adını alarak Kadıköy'den ayrıldı.

2010 rakamlarıyla Kadıköy İlçesi'nde 57 anaokulu, 71 ilköğretim okulu ve 43 lise bulunmaktadır.<sup>[4]</sup> Yükseköğrenim kurumları olarak Marmara Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi(Kayışdağı'nda bulunan bu kampus, 2008 itibarıyla Ataşehir ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir), Doğu Üniversitesi ve Okan Üniversitesi sayılabilir. İlçe sınırları içinde 7'si devlet, 2'si üniversite ve 14'ü özel olmak üzere toplam 23 hastane vardır.

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 Kurtça 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.

Türkiye ve İstanbul'un en köklü spor kulüplerinden biri olan Fenerbahçe Spor Kulübü Kadıköy'de doğmuştur. Fenerbahçe dışında ilçede, futbol, basketbol, yüzme, yelken, kürek, motor sporları, aikido, atıcılık, bilyardo, briç, jimnastik, karate, su topu, tekvando ve binicilik dallarında faaliyet gösteren 100'ün üzerinde spor kulübü ve derneği vardır. İlçedeki spor tesisleri arasında Kızıltoprak yakınındaki Fenerbahçe Şükrü Saraçoğlu Stadi, Fenerbahçe Burnu'ndaki İstanbul Yelken Kulübü, Fenerbahçe Faruk Ilgaz Tesisleri, Kalamış Yelken Kulübü ile Kadıköy'ün merkezinde yer alan Caferağa Spor Salonu'dur. Kadıköy İlçesi'ndeki en önemli dinlenme alanları Kalamış, Göztepe, Sahil(Feneryolu-Bostancı) ve Mazharbey'deki parklarıdır.

2007'deki adrese dayalı nüfus sayımına göre Kadıköy ilçesinin nüfusu 744.670'dir. 2009'da, E-5 Karayolu'nun kuzeyindeki mahallelerin Ataşehir adıyla ilçe yapılıp Kadıköy'den ayrılmasından sonra, ilçenin geri kalan sınırları içindeki nüfus yaklaşık 530.000'e gerilemiştir. Kadıköy İlçesinin nüfusu kuruluşundan itibaren hızlı bir artış göstermiş, 1970'lerde yıllık nüfus artış hızı yüzde 10'a kadar yükselerek zirve yapmıştır. 1980'lerden itibaren nüfus artış hızı yavaşlamaya başlayan ilçe, 1990'ların ikinci yarısından beri de, tıpkı diğer eski İstanbul ilçeleri gibi inişli çıkışlı bir nüfus yapısına ulaşmıştır. Nüfus yoğunluğunun bu kadar yüksek olduğu ilçede yeni yerleşim alanları oldukça darlaşmış durumdadır.

#### **4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri**

Temel ekonomik büyüklüklere dair Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı istatistikler baz alınmıştır.

## TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

	2018	2019***	2020 P.
<b>BÜYÜME</b>			
GSYH (Cari Fiy. 2009 bazlı) ( Milyon TL)	3.724.388	4.280.381	4.872.455
GSYH (2009 Bazlı) (%)	2,8	0,9	5,0
<b>FİYAT (Yüzde Değişme)</b>			
GSYH DEFLATÖRÜ (2009 bazlı)	16,4	13,9	8,7
Yİ-ÜFE YILLIK ORTALAMA	27,0	17,6	
Yİ-ÜFE YIL SONU	33,6	7,4	
TÜFE YILLIK ORTALAMA	16,3	15,2	
TÜFE YIL SONU	20,3	11,8	8,5
<b>ÖDEMELER DENGESİ (MİLYON \$)</b>			
İHRACAT (FOB) (Bavul Ticareti Hariç) (GTS)**	177.169	180.839	190.000
İTHALAT (CİF) (GTS)**	231.152	210.343	231.500
DIŞ TİCARET DENGESİ	-53.983	-29.504	-41.500
CARİ İŞLEMLER DENGESİ	-20.745	8.691	-9.566
CARİ İŞLEMLER DENGESİ / GSYH (%)	-2,6	1,2	-1,2
<b>MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ (MİLYON TL)*</b>			
BÜTÇE GİDERİ	830.809	999.489	1.095.461
BÜTÇE GELİRİ	757.996	875.796	956.588
BÜTÇE AÇIĞI	72.813	123.693	138.873
FAİZ DIŞI DENGİ	1.148	-23.754	67
BÜTÇE AÇIĞI / GSYH (%)	2,0	2,9	2,9
FAİZ DIŞI DENGİ / GSYH (%)	0,0	-0,6	0,0
<b>BORÇLANMA GEREĞİ / GSYH (%)</b>			
KAMU KESİMİ BORÇLANMA GEREĞİ	2,5	3,2	3,0
MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ	2,0	2,9	2,9
KİT	0,1	0,2	0,1
MAHALLİ İDARELER	0,6	0,1	0,1
DÖNER SERMAYELİ KURULUŞLAR	0,0	0,0	0,0

SOSYAL GÜVENLİK KURUMU	0,0	0,0	0,0
İŞSİZLİK SİGORTASI FONU	-0,3	0,0	-0,2
FONLAR	0,1	0,1	0,1

**GENEL DEVLET BORÇLANMA GEREĞİ (MİLYON TL)**

BORÇLANMA GEREĞİ	89	129	141
BORÇLANMA GEREĞİ / GSYH (%)	2,4	3,0	2,9

**MERKEZİ YÖNETİM İÇ VE DIŞ BORÇ STOKLARI**

İÇ BORÇLAR (MİLYON TL)	586.142	755.052	
İÇ BORÇLAR (MİLYON \$)	111.415	127.109	
DIŞ BORÇLAR (MİLYON TL)	480.973	573.700	
DIŞ BORÇLAR (MİLYON \$)	91.424	96.579	
İÇ BORÇLAR / GSYH (%)	15,7	17,6	
DIŞ BORÇLAR / GSYH (%)	12,9	13,4	

**AB TANIMLI GENEL YÖNETİM BORÇ STOKU**

AB TANIMLI BORÇ STOKU (MİLYAR TL)	1134,0	1418,2	
AB TANIMLI BORÇ STOKU / GSYH (%)	30,4	33,1	33,2

**DÖVİZ KURLARI**

ORTALAMA DOLAR KURU	4,813	5,671	6,000
YIL SONU DOLAR KURU	5,261	5,940	6,200

**İŞSİZLİK**

İŞSİZLİK ORANI (%)	11,0	13,7	11,8
--------------------	------	------	------

(\* ) 2006 yılından itibaren merkezi yönetim bütçesi kullanılmıştır. 2000-2005 yılları 5018 sayılı Kanun gereği 2006 da yayınına başlanan Merkezi Yönetim Bütçe Performansı Tablolarının geçmiş yıllarla karşılaştırılabilirliğini sağlamak üzere oluşturulmuştur.

(\*\*) İHRACAT ve İTHALAT verileri 2006 yılından itibaren "Genel Ticaret Sistemi" tanımlıdır.

(\*\*\*) KAMU KESİMİ ve GENEL DEVLET BORÇLANMA GEREĞİ verileri 2019 Yılı için gerçekleşme tahmini verileridir.

Gerçekleme Tahmini ve Program verilerinin kaynağı "(2020-2022) YEP" ile "2020 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı"dır.

Kaynak: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>

Malum dünyada olduğu üzere ülkemizde de Covid-19 sürecinin birçok sektörde ve alanda menfi etkileri olmuştur. Ancak bu sürecin etkilerini, özellikle gayrimenkul gibi orta-uzun vade yatırımı olan unsurlarda sayısal olarak tespit etmek çok mümkün değildir. Özellikle ülkemizde Covid-19 süreci yaşandığı dönemde gayrimenkulü etkileyen başkaca birçok faktör yaşanmıştır. Bu faktörlerin başında da özellikle konut piyasasını canlandırmaya yönelik kamu bankalarının faiz indirimidir. Piyasa faizinin çok daha altında oranlar ile kullanılan konut kredilerine talep olağanüstü artınca bu da hali hazırda arzda olan özellikle konut nitelikli gayrimenkullerin satışa arz rakamlarında yukarı yönlü etkiler oluşturmuştur. Covid-19 ile oluşan menfi etki, faiz indirimi ile oluşan müspet etki birleşince de tek başına Covid-19'un gayrimenkul sektörü üzerinde etkisini anlamsız ve belirsiz hale getirmektedir.

Özellikle gelir getiren gayrimenkullerde süreç, kısa vade dalgalanmalardan ziyade 10 yıllık bir projeksiyonda ve geçmişten elde edilen verilerle birleştirilerek kurgulanmaktadır. Hal böyle olunca da sadece Covid-19 sürecinin karamsar havası ile değer oluşturmak ve projeksiyon kurgulamakta çok doğru olmayacaktır. Turizm sektörü gibi bu süreçten en çok etkilenen sektörlerde görece önümüzdeki sürece etkileri de (projeksiyonlardaki doluluk oranlarının bu sene ve önümüzdeki 1-2 sene daha düşük olacağı kurgusu gibi) hesap edilebilmekle birlikte standart gayrimenkullerde bu pekte mümkün olamamaktadır. Gelir indirgeme yönteminin önemli bir girdisi olan indirgeme oranının belirleyicisi olan risksiz getiri oranında son aylarda yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak bu oranın sadece Covid-19 sürecinin neticesi olduğunu, ya da benzer şekilde faiz/enflasyon oranlarındaki değişimin sebebinin sadece Covid-19 olduğunu söyleyebilmek çokta mümkün değildir.

Bu nedenlerledir ki Covid-19 sürecinin, bütüncül halde gayrimenkul piyasasında menfi-müspet etkisinin sayısal bir analizini yapmak mümkün değildir. Bu etki, her bir gayrimenkul özelinde farklılık gösterebilmektedir. Bu farklılıklar da zaten her bir gayrimenkulün değer takdirinde baz alınmaktadır.

#### **4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

#### **4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür. Taşınmaz hali hazırda boş vaziyette olup arsa niteliğindedir.

- Değerlemeye konusu taşınmaz için, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Takbis Sisteminden edilen güncel tapu kayıt örneği incelenmiştir.
- Kadıköy Belediyesi Kadastro Bürosunda Kadastral Pafta incelenmiştir.

#### **4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkulün arsa nitelikli olmasından kaynaklı teknik özellikleri bulunmamaktadır.

#### **4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri**

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) 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.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- 5) Bu rapor '' Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. '' nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve deprensellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

## **4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

### **4-7-1 Olumlu Faktörler**

- ✓ Arsa alanının büyük olması
- ✓ Konut imarlı alanda kalması
- ✓ Ulaşımın kolay ve rahat olması
- ✓ Tercih edilen, merkezi, nezih ve prestijli bir bölgede yer alması,
- ✓ Söz konusu parsel üzerindeki binanın 6306 Sayılı Kanun kapsamında yıkılmış olması ve yasanın ilgili maddeleri gereği riskli yapının yeniden inşa edilmesinde vergi avantajlarından ve çeşitli kolaylıklardan faydalanacak olması
- ✓ Kentsel dönüşüm kapsamında talep gören bir bölge olması
- ✓ Bölgedeki teknik altyapının ve kamu hizmetlerinin tamamlanmış ve eksiksiz olması
- ✓ Taşınmazın bulunduğu bölgenin daha çok üst gelir düzeyine hitap ediyor olması

### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- ✓ Yüksek değer arz etmesi sebebiyle potansiyel alıcı kitlesinin kısıtlı olması.
- ✓ Bölgede benzer nitelikte Kentsel Dönüşümle İnşa edilmiş çok sayıda yeni yapı bulunmakta olup, yeni inşa edilen binalar dâhilinde çok sayıda satılık gayrimenkul olması
- ✓ Gerek kur ve gerekse de faizlerden kaynaklı sektörel dalgalanmalar.

## **4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri**

Taşınmazın değerlemesinde, **“Emsal Karşılaştırma Yöntemi Ve Proje Geliştirme Yöntemi”** kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

### **4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,**

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen komple bina emsallerine rastlanmıştır.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Proje geliştirme yöntemi kapsamında, taşınmazın parselinin imar durumu, yapılaşma şartları dikkate alınarak, inşa edilecek yapıya ilişkin hesaplamalar yapılmış, bölgedeki yeni binalardaki dairelerin m<sup>2</sup> satış birim değerleri ile müteahhitlerin kat karşılığı inşaat yapma oranları araştırılmış ve elde edilen veriler dikkate alınarak değer tespiti yapılmıştır.

### **Arsa Emsalleri**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ancak daha değerli olan Cemil Topuzlu Caddesinde yer alan, 918 m<sup>2</sup> alanlı arsa için pazarlıklı olarak 33.000.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın imar şartları benzer olup 28.050.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. ÖNCÜOĞLU EMLAK 02163686464

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın olan Bostancı E-5 Yan yolda yer alan, 2.200 m<sup>2</sup> alanlı arsa için pazarlıklı olarak 58.000.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın imar şartları benzerdir ancak ticari imarlı olduğundan daha değerlidir. Taşınmazın 52.200.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. YILDIZ EMLAK OFİSİ 02164493434

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın konumda ve Bostancı Metrosunun yanında yer alan, 412 m<sup>2</sup> alanlı arsa için pazarlıklı olarak 6.600.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın imar şartları benzer olup 6.270.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. KW CADDE 2 02164141122

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ancak daha değerli olan Bağdat Caddesinde yer alan, 2.470 m<sup>2</sup> alanlı arsa için pazarlıklı olarak 115.000.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın imar şartları ticaret+konut olup daha değerlidir. Taşınmazın 103.500.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. ÖNCÜOĞLU EMLAK 02163686464

Bu emsallerden hareketle;



EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)					
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı	???	33.000.000	58.000.000	6.600.000	115.000.000
Alanı (m2)	2.186,98	918	2.200	412	2.470
m2 Birim Değeri		35.948	26.364	16.019	46.559
Satışa Arz Tarihi	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		0%	0%	0%	0%
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	15%	0%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	İyi	Benzer	İyi
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	30%	0%	20%
Konum Karşılaştırması		İyi	Orta Kötü	Orta Kötü	İyi
Konuma İlişkin Düzeltme		30%	10%	10%	30%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		15%	10%	5%	10%
Toplam Düzeltme		45%	30%	20%	60%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	19.018	19.771	18.455	19.223	18.623
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)	41.591.985				

Emsal yaklaşımına göre arsa değeri yuvarlatılmış halde **41.590.000.TL** olarak hesap edilmiştir.

#### 4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Değerlemeye konu gayrimenkul, arsa niteliğinde olduğundan bu yöntem uygulanmamıştır.

#### **4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:**

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımli değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direk kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirmeye 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirmeye, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirmeye oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirmeye/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir.

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir üretmiyor ve boş arsa olması sebebiyle işbu değerlendirme yöntemi bu raporumuzda kullanılmamıştır.

#### **4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

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.
- Bu yöntemde, değerlendirme yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Buna göre bulunan emsaller ve düzenlenmiş tablomuz aşağıdaki gibidir;

## **Konut Emsalleri**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan, yeni bir binanın 6.katında konumlu, 130 m2 olarak pazarlanan ancak 100 m2 olduğu düşünülen yeni ve lüks daire için pazarlıklı olarak 1.250.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 1.200.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. ( 12.000 TL/m2 )  
AKTÜEL CADDE GAYRİMENKUL 02163632530

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan, yeni bir binanın 7.katında konumlu, 130 m2 olarak pazarlanan ancak 105 m2 olduğu düşünülen yeni ve lüks daire için pazarlıklı olarak 1.350.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 1.270.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. ( 12.095 TL/m2 )  
SENKRON GAYRİMENKUL 02163460204

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan, yeni bir binanın 5.katında konumlu, 135 m2 olarak pazarlanan ancak 110 m2 olduğu düşünülen yeni ve lüks daire için pazarlıklı olarak 1.230.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 1.180.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. ( 10.727 TL/m2 )  
BAŞYAPIT İNŞAAT SATIŞ OFİSİ 05053907088

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan, yeni bir binanın 2.katında konumlu, 115 m2 olarak pazarlanan ancak 85 m2 olduğu düşünülen yeni ve lüks daire için pazarlıklı olarak 1.450.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 1.320.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. ( 15.529 TL/m2 )  
ERDAL ÇOLAK GAYRİMENKUL 02163861695

**Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan, yeni bir binanın 1.katında konumlu, 118 m2 olarak pazarlanan ancak 90 m2 olduğu düşünülen yeni ve lüks daire için pazarlıklı olarak 1.190.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 1.150.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. ( 12.778 TL/m2 )  
İNCİ EMLAK 05391489589

**Emsal 6:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda, yeni bir binanın 4. katında yer alan, 3+1, 120 m2 olarak pazarlanan ancak 100 m2 olduğu tahmin edilen konut pazarlıksız 1.300.000 TL bedel ile satıştaadır. ( 13.000 TL/m2 )  
CENTURY21 ELİTE 02163863030

**Emsal 7:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan, yeni bir binanın 9.katında konumlu, 135 m2 olarak pazarlanan ancak 110 m2 olduğu düşünülen yeni ve lüks daire için pazarlıklı olarak 1.650.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 1.550.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. ( 14.091 TL/m2 )  
APEX GAYRİMENKUL 02163504060

\*\*Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yakın bölgede boş arsa emsalleri yok denecek kadar az olup kısmen yakın ve uzak olan bölgelerden arsa emsalleri bulunabilmektedir. Ayrıca yeni inşa edilmiş binaların konut emsallerinden faydalanılmış ve proje geliştirme yapılmıştır.

GAYRİMENKUL GENEL VERİLERİ					
Arsa Alanı	2.186,98	Girişimci Kar Oranı Seçiniz	22%		
Lejant	KONUT	Pazarlanabilir Ticari Alan	0,00		
Emsal Yapılaşma Alanı	4.527	Pazarlanabilir Ticari Alan Ort. m <sup>2</sup> Birim	0,00		
Emsal Harici Yapılaşma Alanı	4.073	Pazarlanabilir Konut Alanı	5.885,00		
Toplam İnşaat Alanı	9.800	Pazarlanabilir Konut Alan Ort.m <sup>2</sup> Birim Değeri	12.500,00		
İnşaat Tamamlama Süresi	2	İndirgeme Oranı	16%		
İnşaat Başlama Yılı	2021	Satış Fiyatı Senelik Artış Oranı	10%		
Pazarlama Süresi (Yıl)	2	İnşaat Ort.m <sup>2</sup> Birim Maliyeti	2.000,00		
<b>Maliyet Kalemleri</b>		<b>Diğer Maliyetler</b>			
Kaba İnşaat	7.840.000	Mimarlık Müh.Giderleri	784.000		
Çatı İşleri	588.000	Proje Yön.Yapı Denetim	196.000		
İç Siva İşleri (Kaba İnce)	980.000	Yasal İzinler Danışmanlık	882.000		
Pencere, Kapı ve Mutfak Dolap	2.940.000	Pazarlama ve Diğer Muhtelif Giderler	1.960.000		
Tesisat	1.372.000	Girişimci Karı	5.152.840		
Yer Döşemeleri/Isık zeminler	1.568.000				
Dış cephe korkuluk denizlik	1.176.000				
Boya İşleri	784.000				
Kalorifer Kazanı tesisatı asansör	1.764.000	<b>Toplam Ciro</b>	<b>73.562.500</b>		
Çevre Düzenlemesi	588.000	<b>Toplam Maliyet</b>	<b>28.574.840</b>		
<b>GELİR-GİDER PROJEKSİYONU</b>					
	2021	2022	2023	2024	2025
<b>MALİYET</b>					
Maliyet Yüzdesi (Her bir senede oluşacak maliyet)	50%	50%	0%	0%	0%
Sen. Bazlı Maliyet	14.287.420	14.287.420	0	0	0
Enflasyon Düzeltmesi İle Maliyet	14.287.420	15.716.162	0	0	0
<b>GELİR</b>					
Gelir Yüzdesi (Her bir senede oluşacak gelir)	50%	50%	0%	0%	0%
Sen. Bazlı Gelir	36.781.250	36.781.250	0	0	0
Enflasyon Düzeltmesi İle Gelir	36.781.250	40.459.375	0	0	0
<b>Net Nakit Akışları (EBITDA)</b>	<b>22.493.830</b>	<b>24.743.213</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>İndirgenmiş Nakit Akım</b>	<b>22.910.382 TL</b>	<b>17.437.122 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>
<b>Net Bugünkü Değer</b>		<b>40.347.505 TL</b>			
1) Nakit akımlarında PV= $\frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \frac{CF_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n}$					

\*\* Proje geliştirme çalışmasında, avan projede yer alan toplam inşaat alanı yaklaşık 9.800 m2 olup proje geliştirmede bu alan dikkate alınmıştır. Değerleme konusu arsanın alanı 2.186.98 m2 olup net imar parselidir. Taşınmaz üzerine düşünülen projenin nitelikli ve özellikli olacağı kabul edilmiştir. 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetine göre Yapı sınıfı ve grubu 4-C olarak belirlenmiş ve yapı maliyet birim fiyatı 2.000 TL/m2 olarak alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırması sonucunda, yeni inşa edilmiş binalardaki dairelerin ortalama birim fiyatının 12.500

TL/m2 olabileceği kanaatine varılmış ve proje geliştirme buna göre hazırlanmıştır. Geliştirme ile elde edilen yuvarlatılmış nihai değer; 40.350.000.TL'dir.

#### **4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

#### **4-11 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 yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu parsel için, mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak Konut Kullanımı amaçlı kaliteli ve iyi nitelikte yeni bir bina inşa edilmesinin en iyi ve en verimli kullanımının olacağı düşünülmektedir.

#### **4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme konusu taşınmazın Kadıköy Belediyesinde incelenen dijital arşiv dosyasında; henüz onaylanmamış avan proje bulunmakta ve bu projeye göre parselde 3 bodrum+zemin+14 normal katlı bina yapılması planlanmaktadır. Henüz herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Söz konusu projede toplam inşaat alanı yaklaşık 9.800 m2 olup proje geliştirme çalışmasında da 9.800 m2 olarak baz alınmıştır.

#### **4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, arsa vasfı ile kayıtlı olup, 2.186,98 m<sup>2</sup> alanın satışına yönelik değer takdir ve tahmin edilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

#### **5-1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı

kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerler aşağıdaki uyumlaştırma metoduna göre uyumlaştırarak, Nihai Değer sonucuna ulaşılmıştır.

Soru Setinin Uygulanması:

	CEVAPLAR
<b>SORULAR</b>	
<b>SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR</b>	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
<b>GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR</b>	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Evet
Maliyet tespitinde kullanılan m2 maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m2 satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotta inşaat ve satış için zaman faktörü tahminlemesinde bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet

Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	

Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	

UYMLAŞTIRMA KRİTERLERİ	
Uygunluk Kriteri	Değerleme Amaçlanan Kullanıma Uygundur
Doğruluk Kriteri	Verilere Parametreler ve Düzeltmeler piyasa ile uyumlu ve doğrudur
Kanıtların Miktarı	Değere ulaşmada sunulan kanıtlar yeterlidir.

Değerleme Yöntemi	Değer	Sapma Katsayısı
Emsal Karşılaştırma	41.590.000,00	0,50
Proje Geliştirme	40.350.000,00	0,50
<b>Uyumlaştırılmış Nihai Değer</b>	<b>40.970.000,00</b>	

Uyumlaştırılmada, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Proje Geliştirme Yönteminden elde edilen değerlerin ağırlığı farklılaştırılmamıştır. Elde edilen nitelikli emsallerle emsal yaklaşımından elde edilen nihai değer ve maliyet yaklaşımından elde edilen değer, Pazar değeri açısından aynı ağırlıkta olacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle de emsal yaklaşımının ağırlığı 0,50, Proje Geliştirme yaklaşımının ağırlığı ise yine 0,50 olarak baz alınmış ve nihai değer yuvarlatılarak sonuca gidilmiştir.

## **5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri**

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

## **5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan taşınmaza ilişkin resmi kurumlarda yapılan araştırmada; arsa vasıflı taşınmazın gerekli belgeleri hali hazırda eksiksiz olarak mevcut durumdadır.

## **5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r 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 il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir.”

22.r) (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemeler ve yukarıdaki belirtilen hususların tamamı dikkate alındığında değerlemeye konu gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne arsa olarak konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

#### **6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-22, d fıkrasında yer alan, “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir” hükmü ile, Söz konusu Tebliğin Madde-34/1 e fıkrasında yer alan “Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi’ hükmü çerçevesinde, avan projesinin tasdiki ve yapı ruhsatının alınması sonrasında inşaat işlemlerine başlanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı değerlendirilmektedir.



## 6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 23.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde Arsa vasıflı değerlendirme konusu taşınmaz için, Emsal Karşılaştırma Yönteminden 41.590.000.TL ve Proje Geliştirme Yönteminden ise 40.350.000.TL değer hesap edilmiştir. Taşınmaz için nihai değer yuvarlatılarak sonuca gidilmiş olup KDV hariç **40.970.000.TL** değer takdir edilmiştir.

KDV Hariç Değeri : 40.970.000.TL (KırmilyondokuzyüzyetmişbinTürkLirası)  
KDV Tutarı : 7.374.600. TL (YedimilyonüçyüzyetmişdörtbinaltıyüzTürkLirası)  
KDV Dahil Değer : 48.344.600.TL (KırksekmilyonüçyüzkırkdörtbinaltıyüzTürkLirası)

## 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkule daha önce şirketimiz tarafından değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.  
Saygılarımızla,

## Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

### Değerlemeyi Gerçekleştiren

Barışcan AKSOY  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 409419



Deniz ARSLAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400203



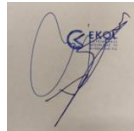
### Kontrol Eden

Gökhan ÇEBİ  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400132



## Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

### Şirket Kaşe ve İmzası



## Notlar;

\* Geçerli Kanunlarının Katma Değer Vergisi/Stopaj ve benzeri vergilere ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.

\* Rapor tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1.USD=7,6573.TL, 1.EUR=9.3337.TL'dir.

## EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri