



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

RAPOR NO.....: 10-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, Caddebostan Mahallesi, Mehtap Sokak üzerinde, 1106 ada 162 parselde yer alan "İki Müştemilatı Olan Bahçeli 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 İinci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: 20.000.000-TL (YİRMİ MİLYON -TÜRK LİRASI)

KDV DAHİL DEĞER.....: 23.600.000,00 TL (YİRMİ ÜÇ MİLYON ALTI YÜZ BİN- TÜRK LİRASI)

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.
Yeniöğne 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/ 10-REV
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mahallesi, Mehtap Sokak üzerinde, 1106 ada 162 parselde yer alan "İki Müştemilatı Olan Bahçeli 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.
GAYRİMENKULLERİN 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, 11.05.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında, Sosyo Kültürel Tesis Alanında kaldığı belirtilmiştir. KAKS: 1.50 yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilmiştir. Ayrıca İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmede parselin bir miktar yola terki olduğu belirtilmiştir. Terk miktarı hakkında bilgi verilmemiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı unsur bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	20.000.000,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675 
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262 
ONAYLAYAN 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 Residence D Blok no:175 Bahçelievler İSTANBUL
-------	--

1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	<p>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</p>
---	---

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mahallesi, Mehtap Sokak, 1106 ada, 162 parselde yer alan, İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman'ın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
--	--

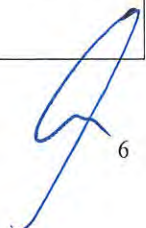
1.4. RAPORUN KAPSAMI	İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.
-----------------------------	--

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	1106	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	21905755	PARSEL	162	KAT NO.	-
MAHALLESİ	GÖZTEPE	ALANI (m ²)	1499	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	İKİ MÜŞTEMİLATI OLAN BAHÇELİ KARGİR APARTMAN		
MEVKİİ	-	CİLT	21	SAYFA	2077
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, Caddebostan Mah., Mehtap Sokak No: 17, Zümrüt Çıkmazı Sokak No: 2 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:
---	--


6

2.4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehinler, Beyanlar v.s.)	
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 06.11.2020 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülk üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz ve şerh bulunmamaktadır.	
İPOTEK	--
HACİZ	--
DİĞER ŞERHLER	--
BEYANLAR	--
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 İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman'dır. Değerleme tarihi itibarıyla her bir girişte 5'er daire, zemin katta 4 daire'nin birleşiminden oluşan lokal'dir. Bu haliyle İki Müştemilatı Olan Bahçeli 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 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 checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/> Daire <input type="checkbox"/> Villa <input type="checkbox"/> Yazlık ev <input checked="" type="checkbox"/> Dükkan <input 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

7

3.7. SOSYAL DONATI ALANLARI

OTOPARK (genel) OTOPARK (özel) SPOR SALONU HAVUZ GÜVENLİK

3.8. YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-B	60-65	4 Kat	-	1. Derece

3.9. ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe	Topografya
Konu taşınmazın çevresi konut-ticari arsalar üzerinde yer alan yapılar ile çevrili olup, yakınında konut nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır.	Konu taşınmaz yamuk şekline yakın formda olup, Mehtap sokağa cephesi ~37m., derinliği ~40m. uzunluktadır.	-	Konu taşınmaz az eğimli arazi yapısındadır.

4. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ**4.1. İMAR DURUMU**

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Kadıköy Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	11.05.2006
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	-
KAKS	1.50	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	5 4 4	İNŞAAT NİZAMI	-
LEJANT	Sosyo Kültürel Tesis Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİHİ VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 11.05.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında, Sosyo Kültürel Tesis Alanında kaldığı belirtilmiştir. KAKS: 1.50 yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilmiştir. Ayrıca İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmede parselin bir miktar yola terki olduğu belirtilmiştir. Terk miktarı hakkında bilgi verilmemiştir.		

4.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİHİ VE NO	--
RUHSAT TARİHİ VE NO	--
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ VE NO	--
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Projesi bulunmamaktadır.
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	21.12.2020 Tarihli M2234AD0DF250 belge numaralı E sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

5. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Konu mülk 1106 Ada 162 parsel üzerinde bulunan İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartmandır. Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan dijital incelemede ana gayrimenkule ait herhangi bir proje, ruhsat, yapı kullanma izin belgesi görülmemiştir. 10.04.2017 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında yapının 1954 öncesi İl Özel İdaresi kayıtlarında mevcut olduğu, 2981 sayılı İmar Affı Kanununun Geçici 2. Maddesine göre de 1957 yılı öncesi yapılmış yapıların ruhsatlı ve yapı kullanma ruhsatlı sayıldığı belirtilmiştir. Yerinde yapılan incelemede parsel üzerinde zemin + 2 normal kat + çatı katından oluşan iki girişli bina bulunmaktadır. Yerinde zemin (680m²) + 2 normal (680m² x 2 = 1360m²) + çatı (260m² + 95 m² teras) katlı toplam 2300m² alanlı yapı ile 36m² alanlı kömürlük + 95 m² teras bulunmaktadır. Mehtap sokak 17 numaralı girişte zemin katta Zümrüt Çıkmazı sokak 2 kapı numaralı girişle birlikte kullanılan 1 adet lokal, 1 ve 2 nolu normal katlarda 2'şer adet daire, çatı katında 1 adet daire, Zümrüt Çıkmazı sokak 2 kapı numaralı girişte 1 ve 2 nolu normal katlarda 2'şer adet daire, çatı katında 1 adet daire bulunmaktadır.

İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanununun Geçici Madde 2- a) 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar yapı kullanma izin belgesi almış kabul edilmektedir. Konu mülkün ilgili kanununa göre ruhsatlı ve iskanlı kabul edildiğine dair 10.04.2017 tarihli resmi yazıya istinaden binanın tamamı yasal kabul edilmiştir.

6. GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)

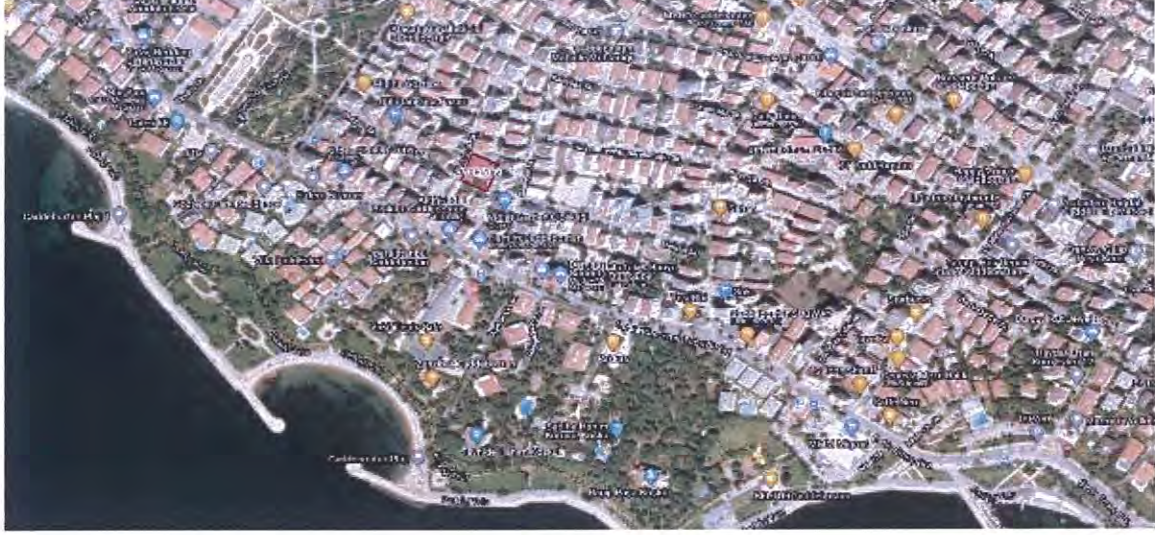
Konu mülk İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Caddebostan Mahallesi 1106 Ada 162 Parsel nolu iki müştemilatı olan bahçeli kargir apartmandır. Konu mülk 1499m² parsel alanına sahiptir. Geometrik açıdan yamuk şekline benzer bir yapıda olup topoğrafik açıdan az eğimli durumdadır. Parselin Mehtap sokağa cephesi 37m, derinliği 40m olup ölçüler belediyeden alınan kroki üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Parsel imar planında 'Sosyo Kültürel Tesis Alanı' lejantına sahip olup KAKS: 1.50 yapılaşma şartlarına sahiptir. Konu mülkün altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır. Konu parsel üzerinde yer alan binaya ait ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, proje bulunmamaktadır. Yerinde yapılan incelemede parsel üzerinde zemin + 2 normal kat + çatı katından oluşan iki girişli bina bulunmaktadır. Yerinde zemin (680m²) + 2 normal (680m² x 2 = 1360m²) + çatı (260m² + 95 m² teras) katlı toplam 2300m² alanlı yapı ile 36m² alanlı kömürlük + 95 m² teras bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede zemin katta yer alan dükkanın lokal olarak kullanıldığı, iki girişte de normal katlarda 2'şer adet, çatı katında 1'er adet daire bulunmaktadır. Yerinde 3 daire kiracısı olduğu belirtilerek görülememiştir, yapı genel kat alanı hesaplanarak alan hesabı yapılabilmektedir. Yerinde dairelerin 4 oda, salon, mutfak, banyo, wc, 2 balkon ve antre-hol düzeninde olduğu, zemin katta yer alan lokalin ofis bölümleri, oyun alanları, mutfak, wc, giriş holü düzeninde olduğu görülmüştür. Yerinde görülen dairelerde giriş kapısı ahşap-çelik kapı, iç kapılar ahşap kapıdır. Pencereler pvc doğramadır. Yerler salon ve odalarda laminat parke kaplama, antrede yerler dökme mozaik-seramik ve mutfakta yerler seramik kaplamadır. Duvarlar saten boyalıdır. Mutfakta ahşap doğrama dolaplar ve seramik tezgah bulunmaktadır. Banyoda yer ve duvarlar kısmen yarıya kadar seramik kaplı olup duş yeri, lavabo bulunmaktadır. Dairelerde ısınma sistemi doğalgazlı sistemdir.

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)

Eksptertizi yapılan konu mülk İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, Mehtap Sokak ve Zümrüt Çıkmazı Sokak arasında yer alan 1106 ada, 162 parsel nolu iki müstemilatı olan bahçeli kargir apartmandır. Konu mülke ulaşım için, İBB Anadolu Yakası Park ve Bahçeler Müdürlüğü güneyindeki Operatör Cemil Topuzlu caddesinde doğu yönde 380m ilerledikten sonra sola dönülür, 100m gidildikten sonra tekrar sola dönülerek konu mülkün üzerinde bulunduğu Mehtap sokağa başlanılır ve 70m sonra sağda konumlu Zümrüt Çıkmazı sokak köşesinde yer alan iki girişli binaya ulaşılr.

Konu mülke yakın konumda Caddebostan Plajı, Göztepe 60. Yıl Parkı, 50. Yıl Tahran Anadolu Lisesi bulunmaktadır.

Yakın çevresinde benzer nitelikte yeni yapılmış 12-14 katlı ve 30-40 yıllık 3-4 katlı konut nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım özel araçlar ve Kadıköy Caddebostan istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Eksptertizi yapılan konu mülk (E: 40.967200 B: 29.059500) 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'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 sürdürülmüştür.

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 Caferaga 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 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.

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	%75-%100
				X

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 büyümeye 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.

Hane halkı nihai tüketim harcamaları 2019'da bir önceki yıl zincirlemiş hacim endeksine göre yüzde 0.7 arttı ve GSYH içindeki payı yüzde 57.4 oldu. Hane halkı 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 düşüğe 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 büyümeyle 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 içi 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 indirimini 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 yılbaşında 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 büyümeyle 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 birçok 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 üretime ara vermiş durumdadır. Aynı şekilde Ülkemizde de sorunlu olmadıkça sokağa çıkılmaması yönünde yapılan uyarılar doğrultusunda birçok 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. Barış Manço Müzesi, Bostancı Lunapark, Caddebostan Sahili gibi sanat ve tarihi merkezleri bulunmaktadır.

Konu mülklerin bulunduğu bölge, genellikle yeni yapılaşmaların yoğun olarak yer aldığı Fikirtepe mahallesinde konumludur.

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz zemin katı ticari, normal ve çatı katları konut nitelikli 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• Otopark olması	<ul style="list-style-type: none">• Parsel üzerinde yer alan yapıya ait ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, proje bulunmaması• Parselin imar durumu• Eski binada yer alması• Kat irtifakı kurulmamış 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 değerlemesi 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, 969 ada 23 parsel numaralı, Şehit Evliya sokak üzerinde, Konut alanı, TAKS: 0.35, KAKS: 2.07 yapılaşma şartlarına sahip, üzerinde ekonomik ömrünü doldurmuş 50 yıllık bina bulunan, 146m2 alanlı arsa için istenen değer: 3.000.000-TL (m2 birim değeri: 20.458-TL/m2) (Konum itibarıyla ve imar durumu ile konu mülke göre şerefiyelidir.) Emsalde istenilen fiyatta -%30 düzeltmesi ve %20 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (arsa m² birim değeri 20.458-TL/m² x 0.80 x 0,70 = 11.456,48-TL/ m²) **Emlak Ofisi Tel: 0541 282 21 00**

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, 687 ada 3 parsel numaralı, Küçükyol sokak üzerinde, Blok nizam, 4 Kat Konut alanı yapılaşma şartlarına sahip, 193m2 alanlı arsa için istenen değer: 3.750.000-TL (m2 birim değeri: 19.430-TL/m2) (Konum itibariyle düşük şerefiyeli, imar durumu ile konu mülke göre yüksek şerefiyelidir.) Emsalde istenilen fiyatta -%30 düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (arsa m² birim değeri 19.430-TL/m² x 0,85 x 0,70 = 11.560,85-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0507 403 93 77

EMSAL 3: Konu mülke yakın konumda, 1026 ada 193 parsel numaralı, Mektep sokak üzerinde, TAKS: 0.35, KAKS: 2.07, Y En Çok: 15 Kat Konut alanı yapılaşma şartlarına sahip, 619m2 alanlı arsanın 203m2 hissesi için istenen değer: 3.100.000-TL (m2 birim değeri: 15.271-TL/m2) (Konum itibariyle ve hisseli olması sebebiyle düşük şerefiyeli, imar durumu ile konu mülke göre yüksek şerefiyelidir.) Emsalde istenilen fiyatta -%10 düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (arsa m² birim değeri 15.271-TL/m² x 0,85 x 0,90 = 12.682,32-TL/ m²) **Sahibinden** Tel: 0507 846 54 04

EMSAL 4: Konu mülke yakın konumda, 2891 ada 1 parsel numaralı, Yalı Yolu sokak üzerinde, TAKS: 0.35, KAKS: 2.07, Y En Çok: 15 Kat Konut alanı yapılaşma şartlarına sahip, 1150m2 alanlı arsanın 412m2 hissesi için istenen değer: 6.600.000-TL (m2 birim değeri: 16.019-TL/m2) (Konum itibariyle ve hisseli olması sebebiyle düşük şerefiyeli, imar durumu ile konu mülke göre yüksek şerefiyelidir.) Emsalde istenilen fiyatta -%15 düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (arsa m² birim değeri 16.019-TL/m² x 0,85 x 0,85 = 11.573,73-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 617 26 04

EMSAL 5: Emlak ofisiyle yapılan görüşmede Mehtap sokak üzerinde, bölgede genel imar durumu olan TAKS: 0.35, KAKS: 2.07 yapılaşma şartlarına sahip arsa m2 birim fiyatlarının en yüksek 15.000-TL civarında olduğu belirtilmiştir. **Emlak Ofisi** Tel: 0532 625 51 51

EMSAL 6: Konu mülke yakın konumda, Hazan sokak üzerinde, İlköğretim Tesis Alanı lejantına sahip 103m2 alanlı arsa üzerinde, dört katlı toplam 300m2 alanlı 30-40 yıllık bina için istenen değer: 2.650.000-TL (arsa m2 birim değeri: 8.833-TL/m2) (Konum itibariyle ve imar durumuna göre benzer şerefiyelidir.) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 242 81 67

Bina emsalleri

EMSAL 7: Konu mülke yakın konumda, Beyazgül sokak üzerinde, Konut Alanı lejantına sahip 158m2 alanlı arsa üzerinde, üç katlı toplam 360m2 alanlı 30-40 yıllık bina için istenen değer: 3.500.000-TL (m2 birim değeri: 9.722-TL/m2) (Konum itibariyle benzer ve imar durumu göre yüksek şerefiyelidir.) Emsalde istenilen fiyatta -%10 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (paçal m² birim değeri 9.722-TL/m² x 0,90 x 0,90 = 7.874,82-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0533 920 76 96

EMSAL 8: Konu mülke yakın konumda, 31-35 yıllık binada, 2. katta 2+1 brüt 125m2, net 100m2 alanlı olarak ifade edilen tadilatlı daire için istenen değer: 1.595.000-TL (m2 birim değeri: 12.760-TL/m2) Emsalde istenilen fiyatta -%20 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (daire m² birim değeri 12.760-TL/m² x 0,80 x 0,90 = 9.187,20-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0533 133 88 89

Kiralık emsaller

EMSAL 9: Konu mülke yakın, yüksek şerefiyeli konumda cadde üzerinde, 2 bodrum, giriş, 4 normal kattan oluşan kurumsal nitelikli firmaya uygun yeni 2000m2 alanlı bina için aylık 105.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 52,5-TL/m²) Emsal mülk konu mülke göre şerefiyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta -%20 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (paçal m² birim değeri 52,5-TL/m² x 0,80 x 0,90 = 37.80-TL/ m²)

Emlak ofisi Tel: 0532 706 54 33

EMSAL 10: Konu mülke yakın, yüksek şerefiyeli konumda caddeye 2. bina olduğu söylenen, 2 bodrum, giriş, 4 normal kattan oluşan kurumsal nitelikli firmaya uygun yeni 1570m2 alanlı bina için aylık 130.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 82,80-TL/m²) Emsal mülk konu mülke göre yüksek 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. (paçal m² birim değeri 82,80-TL/m² x 0,60 x 0,90 = 44.71-TL/ m²) **Emlak ofisi** Tel: 0532 283 37 58

EMSAL 11: Konu mülke yakın, yüksek şerefiyeli konumda, 2 bodrum, giriş, 3 normal kat, çatı katından oluşan 5-10 yıllık 1490m2 alanlı bina için aylık 90.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 60,40-TL/m²) Emsal mülk konu mülke göre yüksek şerefiyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta -%20 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (paçal m² birim değeri 60,40-TL/m² x 0,80 x 0,90 = 43.48-TL/ m²) **Emlak ofisi** Tel: 0216 350 44 00

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ	Emsal taşınmazların satılık olanları arsa ve bina emsali olarak belirtilmiştir. Arsa emsalleri maliyet yöntemine göre değerlendirilmiştir, Bina 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 göre düzeltme yapılarak birim fiyatlara ulaşılmıştır.
10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI	2431m ² x 8.227-TL/m ² = 20.000.000,00-TL

KAT KAT DEĞERLEME (Yasal Durum Değer)			
Nitelik	Yasal Alanı (m ²)	Birim TL/m ²	Değer
Zemin Kat	680	10000	6.800.000,00 TL
1. Kat	680	8500	5.780.000,00 TL
2. Kat	680	8500	5.780.000,00 TL
Çatı Katı	260	6000	1.560.000,00 TL
Kömlük+teras	131	700	91.700,00 TL
TOPLAM	2431		20.011.700,00 TL
Yuvarlama			20.000.000,00 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 bilmese 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.

*Ana taşınmaz niteliği "İKİ MÜŞTEMİLATI OLAN BAĞÇELİ KARGİR APARTMAN" olması nedeniyle yapı yasal kabul edilmiştir.

10.2.1.YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARSA DEĞERİ	1499	11.300	16.940.000,00
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	2431	1450	3.525.000,00
BİTMİŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI (%32)			1.120.000,00
YIPRANMA MİKTARI (%45)			- 1.585.000,00
TOPLAM YASAL DEĞER			
Yuvarlama			20.000.000,00

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

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
--	-------------------------	------------------------------------	-------------

ARSA DEĞERİ	1499	11.300	16.940.000,00
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	2431	1450	3.525.000,00
BİTMİŞLİK ORANI(%....)	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI(%.....)			1.120.000,00
YIPRANMA MİKTARI (%50)			- 1.585.000,00
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ PİYASA DEĞERİ			20.000.000,00

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 Amortetme 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	Dükkan Kira Amortisman Süresi : 240 Ay Dairelerin Amortisman Süresi : 375 Ay
10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık Kira Bedeli : 60.000 TL / Yıllık Kira Bedeli : 720.000 TL (Dükkan Aylık Kira Bedeli : 18.500 TL / Dairelerin Aylık Toplam Kira Bedeli : 41.500 TL)
10.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	18.500 TL/ Ay x 240 Ay = 4.440.000 TL, 41.500 TL / Ay x 375 Ay = 15.560.000 TL, TOPLAM : 20.000.000 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 kira değeri aylık 60.000-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

Kat Kat değerlendirme aşağıda tabloda belirtilmiştir.

NİTELİK BAZINDA KİRA DEĞERLEME				
Nitelik	Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
Zemin Kat	Lokal	600	30,85	18.500,00 TL
1. Kat	Mesken	147	32,00	4.700,00 TL
1. Kat	Mesken	147	32,00	4.700,00 TL
1. Kat	Mesken	153	29,75	4.550,00 TL
1. Kat	Mesken	153	29,75	4.550,00 TL
2. Kat	Mesken	147	32,00	4.700,00 TL
2. Kat	Mesken	147	32,00	4.700,00 TL
2. Kat	Mesken	153	29,75	4.550,00 TL
2. Kat	Mesken	153	29,75	4.550,00 TL

Çatı Katı	Mesken	130	17,30	2.250,00 TL
Çatı Katı	Mesken	130	17,30	2.250,00 TL
TOPLAM				60.000 TL
Yuvarlama				60.000 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 KANAATI

Satılabilir Alıcısı az Satışı zor Satılamaz

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 takdirini yapar, 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 bina 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; 20.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Yirmimilyon Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 20.000.000,00-TL + KDV(%18) 3.600.000,00-TL = 23.600.000,00-TLdir.

Usd kurundan değeri; 2.596.626,98- 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



ANA GAYRİMENKUL



ANA GAYRİMENKUL