

ZİRAAT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

OSMANAĞA MAH.26 ADA 4 PARSEL
Kadıköy/İSTANBUL
DEĞERLEME RAPORU
ZİRAAT GYO A.Ş.-2024/017 – 20.12.2024

Söz konusu değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiştir. Değerleme raporu, tarafınızla yapılan 11.10.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

Talebiniz doğrultusunda İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 4 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 34.Madde 1.Fıkra 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 **2024-ZİRAAT GYO A.Ş.-17** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)
20.12.2024	Natamam Nihai Değer 213.000.000 TL (İkiyüzonüçmilyon TürkLirası)	Natamam Nihai Değer 234.300.000 TL (İkiyüzotuzdörtmilyonüçyüzbin TürkLirası)
	6.054.955 USD (Altı milyonellidörtbindokuzyüzellibeş Amerikan Doları)	
	Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer 350.000.000 TL (Üçyüzellimilyon TürkLirası)	Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer 420.000.000 TL (Dörtüzyüzmimilyon TürkLirası)
	9.949.457 USD (Dokuzmilyondokuzyüz kırkdokuzbindörtüzelliyedi Amerikan Doları)	

*KDV Oranı arsa için %10 tamamlanmış durumundaki ticari gayrimenkul için %20 olarak ele alınmıştır.

** 19.12.2024 itibariyle döviz kuru 35,1778 TL (Efektif satış kuru)

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

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

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

Saygılarımızla,

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

www.emsalgd.com.tr

info@emsalgd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Osmanağa Mahallesi, Söğütli Çeşme Caddesi, No:3/A 26 ada 4 parsel Kadıköy-İSTANBUL
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Rapora konu ana gayrimenkul Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tam hisseli olup konu gayrimenkul boş arsa olup inşaat çalışmaları temel aşamasındadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 4 Parsel Arsa vasıflı gayrimenkul
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri "4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri" başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 parsel üzerinde bulunan taşınmazın, piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. <u>*Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</u>
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar koşulları doğrultusunda "Ticari amaçlı" olarak kullanılması düşünülmektedir.
DEĞERLEME TARİHİ	17.12.2024
RAPOR TARİHİ	20.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	Natamam Nihai Değer 213.000.000 TL (İkiyüzonüçmilyon TürkLirası) Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer 350.000.000 TL (Üçyüzellimilyon TürkLirası)
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	Natamam Nihai Değer 234.300.000 TL (İkiyüzotuzdörtmilyonüçyüzbin TürkLirası) Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer 420.000.000 TL (Dörtüzyirmimilyon TürkLirası)

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER.....	6
2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	9
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	12
4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ.....	18
5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ	24
6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU	27
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	30
8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	32
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	39
10. EKLER.....	43

Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM - 1

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

1.1.Talep tarihi:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, 11.10.2024 tarihli sözleşmeye istinaden, belirtilen gayrimenkul için bu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2024-ZİRAAT GYO A.Ş.-017 rapor numarası ile 20.12.2024 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerlendirme raporu için, firmamızın değerlendirme uzmanları 17.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 20.12.2024 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

1.4.Rapor türü:

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

1.5.Raporu hazırlayanlar:

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

1.6. Dayanak sözleşme:

Ziraat GYO A.Ş. ile Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.7.Değerlemeyi yapan şirket bilgileri:

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

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

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

1.8.Müşteri unvan ve adresi :

Şirket Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B İç Kapı No: 12 Ümraniye/İSTANBUL

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

Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.9.Müşteri talepleri kapsamı:

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

1.10.Müşteri tarafından getirilen sınırlamalar:

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin; 27.12.2022 tarih 2023-ZİRAAT GYO A.Ş.-008 rapor numası ile Değerleme Uzmanı Samed YALÇIN tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilerek düzenlenmiş rapor hazırlanmıştır.

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin; 22.12.2023 tarih 2023-ZİRAAT GYO A.Ş.-011 rapor numası ile Değerleme Uzmanı Samed YALÇIN tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilerek düzenlenmiş rapor hazırlanmıştır.

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin; 12.09.2024 tarih 2024-ZİRAAT GYO A.Ş.-06 rapor numası ile Değerleme Uzmanı Hatice Dilara SOYSALLI tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilerek düzenlenmiş rapor hazırlanmıştır.

1.12. İşin Kapsamı:

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

Değerleme Yaklaşımları

BÖLÜM-2

2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.1.Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

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

Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

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

Düzenli Likiditasyon Değeri

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

Tasfiye Değeri (Zorunlu Likiditasyon Değeri)

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

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

BÖLÜM-3

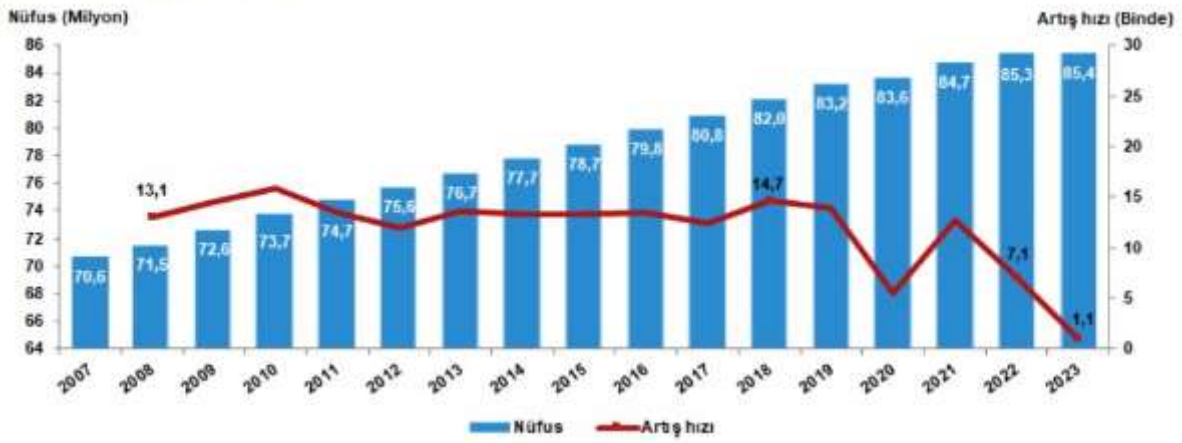
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

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

3.1. Demografik Veriler:

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

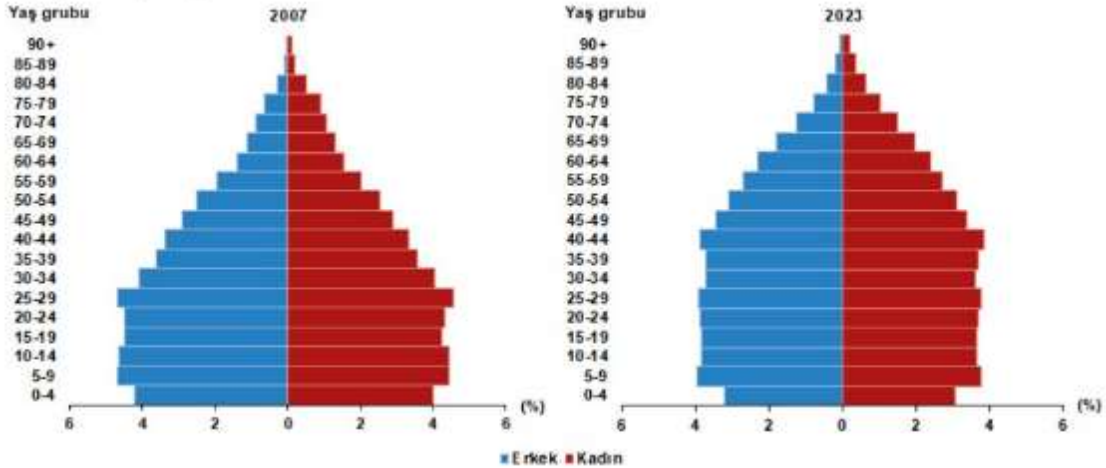
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2023



Not: 2024 yılı verileri rapor tarihi itibarıyla yayımlanmadığı için rapor içeriğinde yer verilmemiştir

İstanbul İline Genel Bakış;

İstanbul Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve 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 dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Son yıllarda 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 olmaya devam etmiştir.

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 engebelidir ve en yüksek noktası Kartal 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.

3.2.Ekonomik Veriler:

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

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

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

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı

boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %- 0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

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

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

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

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

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

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

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

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

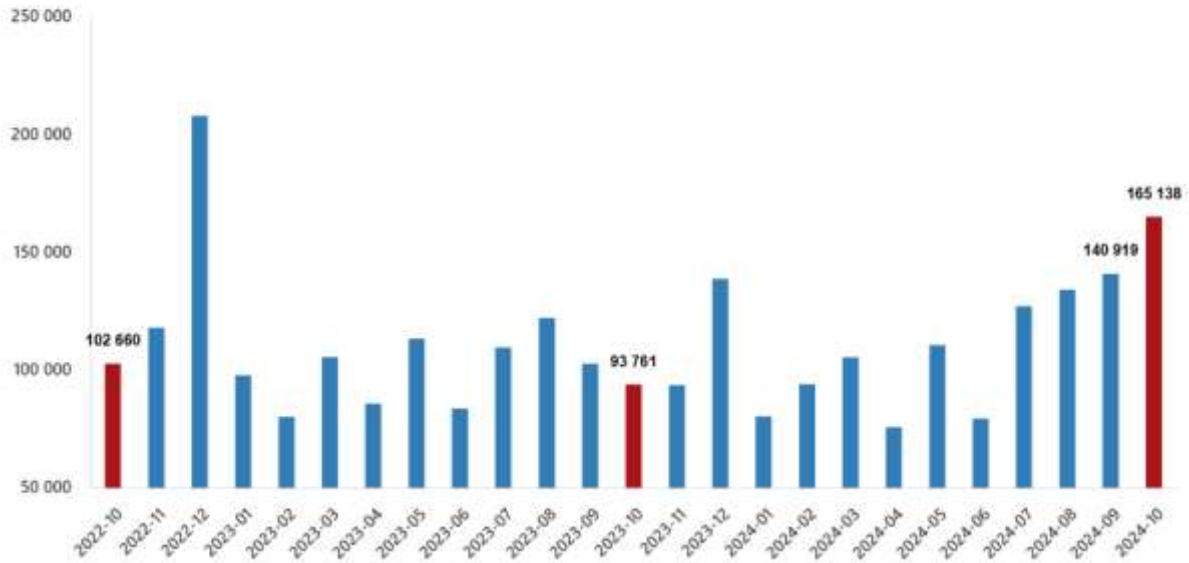
Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

Konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 114 bin 432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkari ve 970 konut ile Tunceli oldu.

Ekim 2024 itibarıyla, Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Ekim 2024

(Adet)



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Ekim 2024

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	165 138	93 761	76,1	1 112 374	993 835	11,9
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
Satış durumuna göre toplam satış	165 138	93 761	76,1	1 112 374	993 835	11,9
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

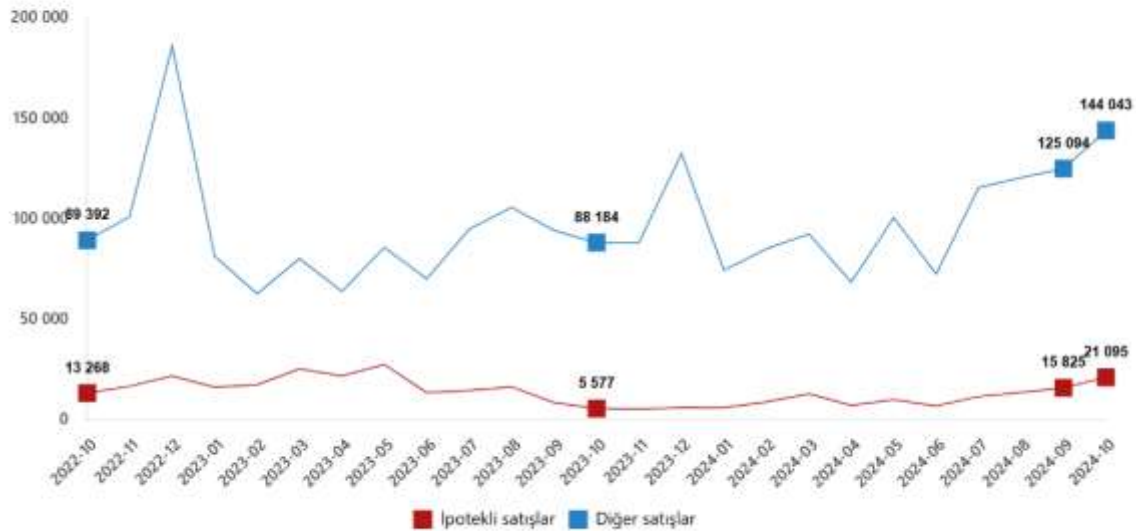
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu.

Ekim ayında 5 bin 167; Ocak-Ekim döneminde ise 26 bin 869 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2024
(Adet)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

BÖLÜM-4

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

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

4.2.Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

20.12.2024 tarih, saat 17:21 itibari ile TKGM Portal Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazın tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesi:

- Planda c harfi ile gösterilen portikli kısmında zeminden itibaren 5.5 beş buçuk metre irtifaini kadar inşaat yapılmamak ve bu sahada umuma mahsus murur hakkı vardır (tarih: 10.10.1944, yevmiye: 2045)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (16.12.2022 tarih, 63033 yevmiye) (Parsel üzerinde yer alan eski yapı için kaydedildiği, değerlendirme tarihi itibariyle eski yapı yıkılmış olup bu beyan taşınmazı olumsuz etkilememektedir.)

Şerhler Hanesi:

- Şerhler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Hak ve Mükellefiyetler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

Rehinler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır

Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmazın tapu kayıtlarında gayrimenkulün değerine ilişkin kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-12-2024-17:21

**Kayıt Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Kadıköy - 16-12-2022 08:50 - 63033	
Beyan	PİLANDA _C_ HARFİLE GÖSTERİLEN PORTİKLİ KISMINDA ZEMİNDEN İTİBAREN 5.5 BEŞBUÇUK METRE İRTİFAINA KADAR İNŞAAT		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı)	

1 / 2

	YAPILMAMAK VE BU SAHADA UMUMA MAHSUS MURUR HAKKI VARDIR 10.10.1944 T. 2045 Y.(Şablon: Diğer)		- 10-10-1944 00:00 - 2045
--	--	--	------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **dpYnnMC68j9** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri:

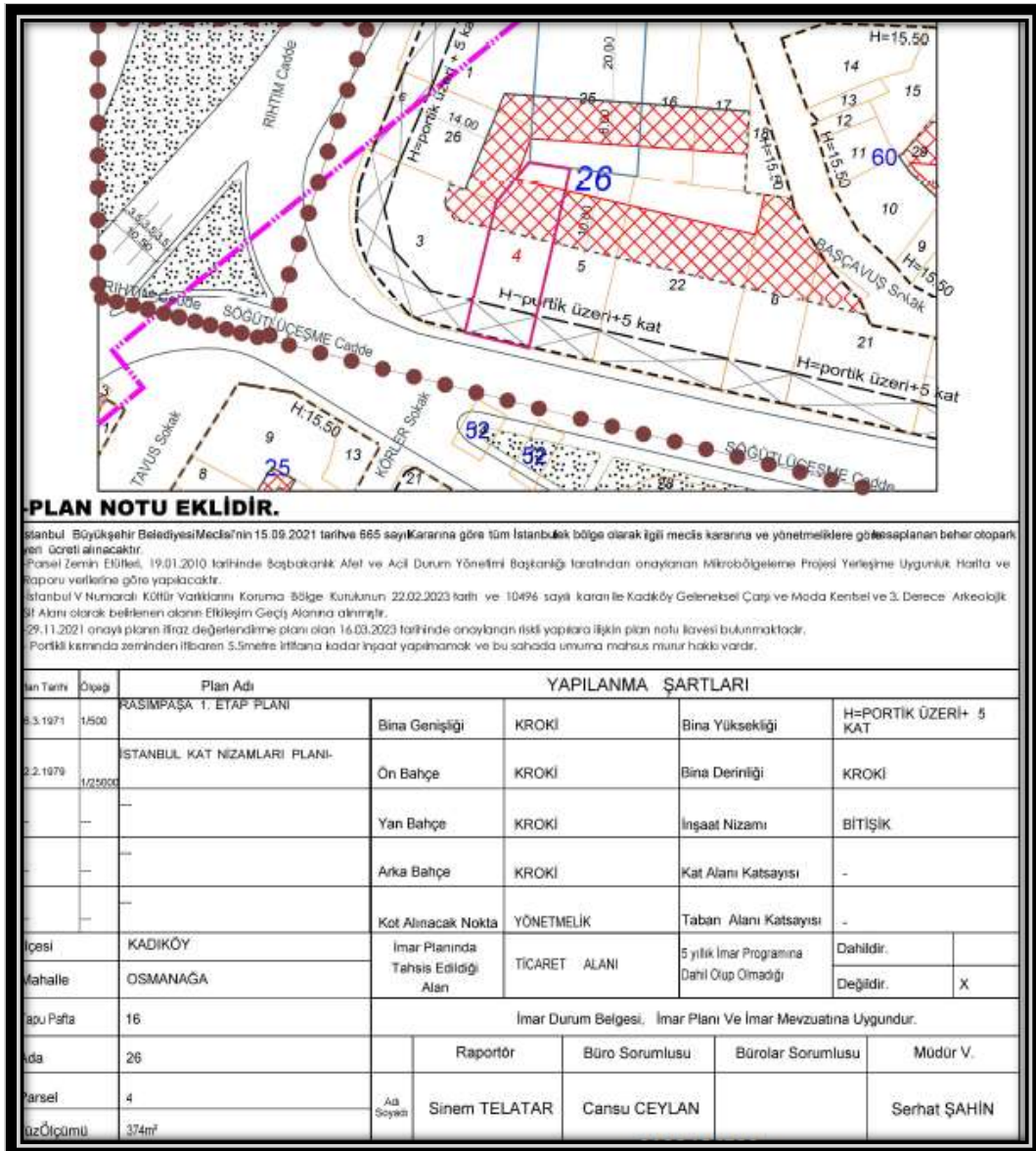
Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre rapora konu taşınmaz son 3 yılda bir alım satımına konu edilmemiştir.

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri:

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

İMAR DURUMU:

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



Plan Notları:

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

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

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır. Ancak taşınmazın üzerindeki yapı riskli yapı ilan edilerek yıkılmış ve tapudaki vasfı “Kargir Apartman” dan “Arsa” olarak değiştirilmiştir.

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

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden tarafımıza taranmış olarak verilen imar arşiv dosyası içerisinde parsel üzerindeki eski yapıya ilişkin ruhsat ve iskan belgeleri bulunmakta olup ilgili yapı riskli yapı ilan edilerek 18.04.2023 tarih 106-23 nolu Yıkım Ruhsatına istinaden yıkılmıştır. Dolayısı ile bu tarihten önceki evrakların hükmü kalmamıştır.

Sonrasında taşınmaz 12.08.2024 tarih 000219-24 nolu Bodrum, Zemin, Asma, 5 normal kat ve çatı katı için 1 otel ve 1 adet işyeri için yeni yapı ruhsatı düzenlenmiştir.

26 ada 4 parsel için düzenlenmiş 15.04.2024 onay tarihli ve bila nolu mimari projesi incelenmiştir. Belgeye göre yapı; 1 bodrum kat+ zemin kat+ asma kat +5 normal kat+ çatı arası katlıdır. Yapının bodrum katında; banka şubesi alt katı depolar, elektrik odası, jeneratör odası ve kazan dairesi, zemin katında; banka şubesi operasyon, mutfak, wc ler, bekleme alanı, sistem odası ve üst katlarda yer alan otel giriş holü, asma katında; müdür odası, mescit, wc ler 1. Normal katında; 5 adet otel odası ve resepsiyon, 2-3-4 normal katların her birinde 5 er otel odası, 5. Normal katında; restoran, mutfak, personel odası ve wc ler, çatı katında; servis alanı, depo, teknik oda ve 2 teras yer alacaktır. Yapı toplamda yaklaşık 2285 m2 inşaat alanıdır.

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

Değerleme konusu taşınmaz riskli yapı ilan edilerek bu durum 16.12.2022 tarihinde tapu kayıtlarına işlenmiş 18.04.2023 tarih 106-23 nolu Yıkım Ruhsatına istinaden yıkılmıştır. Taşınmaz mevcut durumda boş arsa olup inşaat çalışmaları temel aşamasındadır.

Yapı Denetim:

Taşınmazın yapı denetim faaliyetleri 3194 Sayılı İmar Kanunun 26.Maddesi kapsamında Ziraat GYO tarafından yürütülmektedir. Şirket tarafından atanan şirket içi yetkililer rapor eklerinde sunulmuştur.

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

Taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapı için ruhsatı alınarak onaylanmıştır.

Taşınmazın inşaatı için gerekli tüm evrakları tam ve doğru olarak mevcut durumdadır.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin kayıtlarında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama:

26 ada 4 parsel için düzenlenmiş 15.04.2024 onay tarihli ve bila nolu mimari projesi incelenmiştir. Belgeye göre yapı; 1 bodrum kat+ zemin kat+ asma kat +5 normal kat+ çatı arası katlıdır. Yapının bodrum katında; banka şubesi alt katı depolar, elektrik odası, jeneratör odası ve kazan dairesi, zemin katında; banka şubesi operasyon, mutfak, wc ler, bekleme alanı, sistem odası ve üst katlarda yer alan otel giriş holü, asma katında; müdür odası, mescit, wc ler 1. Normal katında; 5 adet otel odası ve resepsiyon, 2-3-4 normal katların her birinde 5 er otel odası, 5. Normal katında; restoran, mutfak, personel odası ve wc ler, çatı katında; servis alanı, depo, teknik oda ve 2 teras yer alacaktır. Yapı toplamda yaklaşık 2285 m2 inşaat alanıdır.

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir durum bulunmamaktadır.

4.4 Çevre ve Zemin Araştırmaları

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Firmamız bu konuda bir uzmanlığı olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılamamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri ve Çevre Bilgileri

BÖLÜM-5

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kadıköy İlçesine Genel Bakış:

İlçe Koordinatları 41°07' 00" K, 29°54' 00" D Rakım: 120 m'dir. Yüzölçümü, 25,20 kilometre karedir. Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasıdır. İstanbul ilinin ortalarına, Boğaz'ın Marmara ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kadıköy altı tepe üstüne kurulmuştur. Bu tepeler doğudan batıya doğru Göztepe, Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Cevizlik (Küçük Moda), Koşuyolu'dur. Fenerbahçe Parkı, Göztepe Parkı, Özgürlük Parkı ile sahil boyunca devam eden yeşil alanlar en önemli aktif yeşil alanlardır. Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa'dan Bostancı' ya yaklaşık 21 km.'lik uzun bir sahil şeridinde sahiptir.

Kadıköy İlçesi; Caferağa, Osmanağa, Rasimpaşa, Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa, Bostancı, Caddebostan, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Kozyatağı, Merdivenköy, Sahrayıcedit, Suadiye, Zühtüpaşa, Ondokuzmayıs olmak üzere 21 mahalleden oluşmaktadır.

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



Bazı Merkezlere Uzaklık (Km)

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

5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri:

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

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

Parselin Söğütli Çeşme Caddesi'ne 11,96 metre, 26 ada 3 parsel 24,98 metre, 26 ada 5 parsel 34,20 metre 26 ada 25 parsel 7,64 metre, 26 ada 26 parsel 10,30 metre cepheleri bulunmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde parsel üzerinde yapı temel çalışmaları devam etmektedir

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

26 ada 4 parsel için düzenlenmiş 15.04.2024 onay tarihli ve bila nolu mimari projesi incelenmiştir. Belgeye göre yapı; 1 bodrum kat+ zemin kat+ asma kat+ 5 normal kat+ çatı arası katlıdır. Yapının bodrum katında; banka şubesi alt katı depolar, elektrik odası, jeneratör odası ve kazan dairesi, zemin katında; banka şubesi operasyon, mutfak, wc ler, bekleme alanı, sistem odası ve üst katlarda yer alan otel giriş holü, asma katında; müdür odası, mescit, wc ler 1. Normal katında; 5 adet otel odası ve resepsiyon, 2-3-4 normal katların her birinde 5'er otel odası, 5. Normal katında; restoran, mutfak, personel odası ve wc ler, çatı katında; servis alanı, depo, teknik oda ve 2 teras yer alacaktır. Yapı toplamda yaklaşık 2285 m² inşaat alanıdır. Taşınmaz mevcut durumda boş arsa olup inşaat çalışmaları temel aşamasındadır.

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

Taşınmazın mimari proje incelenmiştir. Ruhsatlara aykırı bir durum tespit edilmemiştir.

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

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat alınmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ve KDV Konusu

BÖLÜM-6

6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU

En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, taşınmazın konumu ve üst yapı düzenlemeleri dikkate alındığında; en etkin ve verimli kullanımının **“Ticari”** amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

KDV Konusu:

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

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

1 Nisan 2022 Tarihinden Önce Yapı Ruhsatı Alınan Konutlar İçin:

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

Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinin;

Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde %1,

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

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

KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Almış Konutlar İçin:

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

150 m² veya daha az olması durumunda %8,

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

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

150 m² veya daha az olması durumunda %1,

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

KDV oranı kullanılacağı açıklanmıştır.

Taşınmazın mevcut durumda boş arsa olması dikkate alınarak KDV oranı %8 olarak belirlenmiştir.

Ancak 07.07.2023 tarih 7346 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle tebliğde yer alan %8 olan KDV oranı %10 %18 olan KDV oranı %20 olarak değiştirilmiştir.

Buna göre taşınmaz için KDV oranı arsa vasfı için %10 inşaatın tamamlanması durumundaki ticari kullanımı dikkate alınarak %20 olarak esas alınmıştır.

Not: Konu uzmanlık alanımız dışında olup kesin durum için konu uzmanlarından görüş alınması önerilir.

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

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

Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

BÖLÜM-8

8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

UDS tanımlı değer esasları;

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

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliklidir. Taşınmaz için bu değerleme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi:

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

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

Emsal Krokisi



Satılık Arsa Emsalleri

	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUM	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL 1	Taşınmazın karşı cephesinde yer alan 21,5 m yapılaşma haklarında 665 m ² alanlı arsa pazarlıklı olarak satılır. Emsal taşınmazın bulunduğu bölgede yaya hareketliliği daha yüksek olup hem ana cadde cephesi hemde çarşı sokak cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz uzun süredir satışta olup pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir	665 m ²	400.000.000 TL	601.504TL/m ²	Daha iyi	Emlak Ofisi 0 (532) 224 27 15
EMSAL 2	Söğütöççe Caddesi üzerinde, 1426 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı, arsa vasfı 205 m ² yüzölçümü, ticaret imarlı(H: 18.50 m) yapılaşma koşullarındaki taşınmaz pazarlıklı olarak satılır. Emsalin konum şerefyesi düşüktür. Taşınmazın uzun süredir satışta olduğu ve pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir	205 m ²	135.000.000 TL	658.537TL/m ²	Daha Kötü	Emlak Ofisi 0 (533) 731 26 06
EMSAL 3	Misakı milli Sokak 29 ada 16 parsel numarası ile kayıtlı, arsa vasfı 87 m ² yüzölçümü, ticaret imarlı(H: 15.50 m) yapılaşma koşullarındaki köşe konumlu taşınmaz 49.500.000 TL bedelle satılır.	87 m ²	49.500.000 TL	568.966TL/m ²	Daha Kötü	Emlak Ofisi 0 (506) 518 18 13

SATILIK EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m ²)
1	601.504 TL/m ²	-15%	-10%	460.151 TL/m ²
2	658.537 TL/m ²	-30%	28%	590.049 TL/m ²
3	568.966 TL/m ²	-10%	28%	655.449 TL/m ²
				568.550 TL/m ²

Emsal Kroki



Satılık Dükkan Emsalleri;

Sıra No	Konum Özellikleri	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Fiyatı, ₺/m²	KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUM	İlgilisi
1	İç kısımda yer alan 120 m2 alanlı dükkan pazarlıklı olarak satılıktır.	120,00	26.000.000,00	216.666,67	Daha Kötü	Emlak Ofisi 0 (216) 386 33 86
2	İç kısımda yer alan 100 m2 alanlı dükkan pazarlıklı olarak satılıktır.	100,00	21.000.000,00	210.000,00	Daha Kötü	Emlak Ofisi 0 (216) 478 23 00
3	Serasker caddesi üzerinde herbir katı 60 m2 bodrum,zemin 5 normal kattan oluşan taşınmaz satılıktır. Bodrum Kat 1/7 üst katlar 1/3 indirgenmiştir.	168,57	40.000.000,00	237.288,14	Daha Kötü	Emlak Ofisi 0 (532) 224 27 15

SATILIK EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltilmesi	Yapı kalitesi farkı	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²)
1	216.666 TL/m2	-10%	125%	30%	570.373 TL/m2
2	210.000 TL/m2	-10%	135%	30%	577.395 TL/m2
3	237.288 TL/m2	-10%	110%	30%	583.017 TL/m2
					576.928 TL/m2

Satılık Ofis Emsalleri;

Sıra No	Konum Özellikleri	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Fiyatı, ₺/m²	İlgilisi
4	Taşınmazla aynı cadde üzerinde daha eski yapı içerisinde yer alan ofis nitelikli taşınmaz satılıktır.	200,00	13.000.000,00	65.000,00	Emlak Ofisi 0 (532) 224 27 15
5	Taşınmazla aynı cadde üzerinde daha eski yapı içerisinde yer alan ofis nitelikli taşınmaz satılıktır.	300,00	17.500.000,00	58.333,33	Emlak Ofisi 0 (532) 224 27 15
6	Taşınmazla aynı cadde üzerinde daha eski yapı içerisinde yer alan ofis nitelikli taşınmaz satılıktır	200,00	12.500.000,00	62.500,00	Emlak Ofisi 0 (216) 356 05 05

SATILIK EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMASI

Emsal	Birim Değer	Pazarlık	Konum Şerefiyesi Düzeltmesi	Yapı kalitesi farkı	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m ²)
4	65.000 TL/m ²	-5%	100%	55%	191.425 TL/m ²
5	58.333 TL/m ²	-5%	100%	55%	171.791 TL/m ²
6	62.500 TL/m ²	-5%	100%	55%	184.063 TL/m ²
					182.426 TL/m ²

Emsal Karşılaştırma Yöntemi,

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

PARSEL DEĞERİ										
ADA	PARSEL	Brüt Yüzölçümü (m ²)	Net Yüzölçümü (m ²)	Ana Yol cephesi	Manzara	Köşe Parsel veya 4 cepheli	İmar Fonksiyon / Yapılaşma	Birim Değeri (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER DEĞERİ (TL)
26	4	374,00	374,00	Var	Şehir	Hayır	Ticaret /H: Portik üzeri 5 kat	568.550	~212.600.000	~213.000.000

Gelir Yaklaşımı

Bu yöntemde, arsanın imar koşulları dikkate alınarak arsa üzerinde proje geliştirilmiş, geliştirilen proje bünyesinde yer alan fonksiyonların satış değerleri doğrultusunda projenin satışından elde edilecek toplam asılattının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Parsel üzerinde ofis ve dükkanların yer aldığı karma ticari proje geliştirilmiş olup bu ünitelere ilişkin kabul edilen birim değerler ve bu alanların satışına yönelik hazırlanan projeksiyon aşağıdaki gibidir.

RAPOR NO: ZİRAAT GYO-17**ŞUBE ADI****MÜŞTERİ ADI** ZİRAAT GYO

Kat Karşılığı	70%	Arsa Sahibine Düşen Değeri	245.000.000TL
Net Arsa Alanı	374,00 m2	Proje Süresi (Ay)	12
TAKS	-	Proje Riski	2%
KAKS	-	Finansman Maliyeti	15%
Kot Altı Ortak Alan		Arsa Değeri	203.350.000TL
Sığınak-Otopark vb.	285 m2	Arsa m2 Birim Değeri	543.717 TL/m2
Satılabilir Alan	1.505 m2	Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	
Toplam İnşaat Alanı	2.285 m2	Müteahhite maliyet	65.971.500TL
Yapı Birim Maliyeti	30.000TL/m2	Müteahhit Geliri	105.000.000TL
Proje Maliyeti	65.971.500TL	Kar /Zarar	39.028.500TL 59%
Toplam Ciro	350.000.000TL	Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı	
		Arsayı satın alarak proje bedeli	269.321.500TL
		Müteahhit karı	80.678.500TL 30%

KAT	KAT ALANI	SATILABİLİR ALAN	SATIŞ BİRİM DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
BODRUM KAT	341 m2	56 m2	~100.000TL/m2	5.600.000TL
ZEMİN KAT	267 m2	198 m2	~576.928TL/m2	114.200.000TL
ASMA KAT	250 m2	187 m2	~206.500TL/m2	38.600.000TL
ARA KATLAR	1.157 m2	986 m2	~182.426TL/m2	179.900.000TL
ÇATI KAT	270 m2	78 m2	~150.000TL/m2	11.700.000TL
TOPLAM	2.285 m2	1.505 m2		350.000.000TL

Taşınmazın maliyeti Çevre Şehircilik Bakanlığı verileri, taşınmazın bulunduğu bölge ve yapılması planlanan proje konspeti dikkate alınarak 30.000 TL/m2 olarak Kabul edilmiştir. Bodrum kat ortak alan maliyetinin genel maliyetinin %70'İ oranında olduğu kabul edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımından Zemin kat dükkân ve ara kat taşınmaz değerleri dikkate alınmıştır. Kalan bölümlerin ise, konumu, bütüklüğü, şerefiye durumu dikkate alınarak bodrum kat için 100.000 TL/m2, Asma kat için 206.500 TL/m2 ve çatı kat için 150.000 TL/m2 olabileceğine kanaat edilmiştir.

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

BÖLÜM-9

9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, Rapora konu gayrimenkul ile önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkullerin değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; arsanın mevcut koşulları doğrultusunda yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek projenin net bugünkü değeri-geliştirmiş arsa değeri hesaplanmıştır. Nihai değer olarak emsal karşılaştırma nihai değer takdir edilmiştir.

PARSEL DEĞERİ					
ADA	PARSEL	Net Yüzölçümü (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ (TL)	NİHAİ DEĞER (TL)
26	4	374,00	~213.000.000	~212.750.000	~213.000.000

	Satılabilir Alan	Ortalama Birim Değer	Tamamlanması Durumundaki Değer
BODRUM	56 m ²	100.000 TL/m ²	~5.600.000 TL
ZEMİN	198 m ²	576.928 TL/m ²	~114.200.000 TL
ASMA	187 m ²	206.500 TL/m ²	~38.600.000 TL
5 NORMAL KAT	986 m ²	182.426 TL/m ²	~179.900.000 TL
ÇATI KAT	78 m ²	150.000 TL/m ²	~11.700.000 TL
TOPLAM	1.505 m²		~350.000.000 TL
TAMAMLANMASI İÇİN GEREKLİ MALİYET TUTARI			
İNŞAAT MALİYETİ	Alan 2.285 m ²	Birim Değer 30.000 TL/m ²	Değer ~68.600.000 TL
GELİŞTİRİCİ PAYI/KARI		100%	~68.400.000 TL
TOPLAM			~137.000.000 TL
TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ			
ARSA	Alan 374,00 m ²	Birim Değer ~569.524 TL/m ²	Değer 213.000.000 TL

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

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

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

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen hazırlanan değerleme raporudur. İnşaat sürecine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle ilgili Görüş

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

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

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

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

Taşınmaz 10.07.2020 tarihinden itibaren GYO portföyünde yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk değildir.

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

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

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

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

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

Hükümleri doğrultusunda **Proje** olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

9.9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

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

9.10. Sonuç

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

NIHAİ PAZAR DEĞERİ

Natamam Durum için (Henüz inşaat faaliyetler bulunmadığı için arsa değeri)

213.000.000 TL (KDV Hariç) İKİYÜZONÜÇMİLYON TÜRK LİRASI

234.300.000 TL (KDV Dahil) İKİYÜZOTUZDÖRTMİLYONÜÇYÜZBİN TÜRK LİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
26 ada 4 parsel	213.000.000,00	234.300.000,00

Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında arsa değeri için %10 KDV oranı esas alınmıştır.

Tamamlanması Durumu için

350.000.000 TL (KDV Hariç) ÜÇYÜZELLİMİLYON TÜRK LİRASI

420.000.000 TL (KDV Dahil) DÖRTYÜZYİRMİMİLYON TÜRK LİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
26 Ada 4 Parsel	350.000.000,00	420.000.000,00

Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında Ticari vasıflı taşınmaz için %20 KDV oranı esas alınmıştır.

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

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

UYGUNLUK BEYANI

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

Hatice Dilara
SOYSALLI

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 408576

Alper KOZAN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402319

Gülhan DOĞAN

**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

SPK Lisans No: 400254