



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

RAPOR NO.....: 13-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, Fikirtepe Mahallesi, Bahtlı ve Volkan sokak üzerinde, 3410 ada, 3 parselde yer alan, 5 adet "Daire", 9 adet "Dükkan" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ...: 50.845.000-TL (ELLİMİLYONSEKİZYÜZKIRKBEŞBİN-TÜRK LİRASI)

KDV DAHİL DEĞER...: 59.774.400-TL (ELLİDOKUZMİLYONEDİYÜZYETMİŞDÖRTBİNDÖRTYÜZ -TÜRK LİRASI)

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



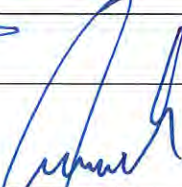
Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 16 95 / Fax: 0212 441 53 37

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.
Yenibosna V.D. 330 045 5419

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	10.11. YÖNETİCİ ÖZETİ 2020
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	06.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2020
RAPOR TARİHİ VE NOSU	21.12.2020/ 13-REV
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Fikirtepe Mahallesi, Bahtlı ve Volkan sokak üzerinde, 3410 ada, 3 parselde yer alan, 5 adet "Daire", 9 adet "Dükkan" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 26.06.2014 tarihli 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planında, Ticaret+Konut alanında kalmaktadır. KAKS: 4 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Yerinde yapılan incelemede konu mülklerin projesine uygun inşa edildiği görülmüştür.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	50.845.000,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675 
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262 
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226 

İÇİNDEKİLER

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

4) İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

4.1 İMAR BİLGİLERİ

4.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

5) MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

6) ANAGAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

7) BAĞIMSIZBÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

8) GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ

8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU

8.3. ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

9) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

10) DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ

10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

10.2.1. YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

10.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ – PİYASADEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI / BRÜT KİRA ÇARPANI

10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ / YILLIK KİRA BEDELİ

10.3.3. YÖNTEM ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞ 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

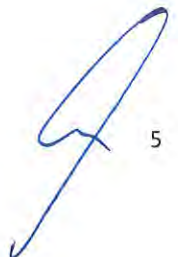
13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- ENERJİ KİMLİK BELGELERİ
- TAPU KAYITLARI



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	Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kadıköy/İstanbul Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir. Sermayesi : 3.520.215.000.-TL Halka Açıklık : - Telefon : +90 216 369 77 72-73 e-posta : info@ziraatgyo.com.tr
---	--

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Fikirtepe Mahallesi, Bahtlı Sokak ve Volkan Sokak üzerinde,3410 ada, 3 parselde yer alan, 5 adet daire 9 adet dükkanın 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	EK LİSTE-1
İLÇESİ	KADIKÖY	ADA	3410	BLOK NO	EK LİSTE-1
TAŞINMAZ KİMLİK NO	EK LİSTE-1	PARSEL	3	KAT NO.	EK LİSTE-1
MAHALLESİ	MERDİVENKÖY	ALANI (m ²)	8774.32	B.B. NO.	EK LİSTE-1
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	26 KATLI BETONARME A BLOK, 28 KATLI BETONARME B BLOK, 30 KATLI BETONARME C BLOK VE ARSASI		
MEVKİİ	-	CİLT	EK LİSTE-1	SAYFA	EK LİSTE-1
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER()		

EK LİSTE-1

Blok No	BB No	Kat	Cilt/Sayfa	B.B Niteliği	Taşınmaz Kimlik No	Arsa Payı	Tescil Tarihi	Yevmiye
A	150	18	261/25961	DAİRE	91077622	1864/877432	10.07.2020	22665
A	156	19	261/25967	DAİRE	91077628	2830/877432	10.07.2020	22665
A	161	20	261/25972	DAİRE	91077633	2830/877432	10.07.2020	22665
A	167	1.BODRUM	261/25978	DÜKKAN	91077639	2394/877432	10.07.2020	22665
A	170	1.BODRUM	261/25981	DÜKKAN	91077642	4393/877432	10.07.2020	22665
B	120	ZEMİN	262/26110	DÜKKAN	91077773	1884/877432	10.07.2020	22665
C	155	22	264/26266	DAİRE	91077929	2633/877432	10.07.2020	22665
C	156	22	264/26267	DAİRE	91077930	2670/877432	10.07.2020	22665
C	167	1.BODRUM	264/26278	DÜKKAN	91077941	5830/877432	10.07.2020	22665
C	172	1.BODRUM	264/26283	DÜKKAN	91077946	10523/877432	10.07.2020	22665
C	173	ZEMİN	264/26284	DÜKKAN	91077947	3195/877432	10.07.2020	22665
C	176	ZEMİN	264/26287	DÜKKAN	91077950	2140/877432	10.07.2020	22665
C	177	ZEMİN	264/26288	DÜKKAN	91077951	2676/877432	10.07.2020	22665
C	179	ZEMİN	264/26290	DÜKKAN	91077953	1022/877432	10.07.2020	22665

2.2. GAYRİMENKULUN ADRESİ	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Fikirtepe Mah., Bahtlı Sok., A Blok No: 46, 46B, 46E, Daire No: 150, 156, 161, Volkan Sok., B Blok No: 1/1, 1/1C, Daire No: 120, Volkan Sok. C Blok No: 1, 1A, 1I, 1J, 1M, Daire No: 155, 156 İSTANBUL
----------------------------------	--

2.3. TAPU KAYDINDA SON ÜÇ YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: En son 10.07.2020 tarihinde edinme sebebi değişikliği , ve 31.05.2018 tarihinde kat mülkiyetine geçiş işlemi yapılmıştır. <input type="checkbox"/> Hayır:
---	--

2.4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehinler, Beyanlar v.s.)	
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 10.11.2020 tarihi itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.	
İPOTEK	--
HACİZ	--
DİĞER ŞERHLER	- 05.01.2016 tarih 222 yevmiyeli 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENELMÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE99 yıllığına 0,01 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR) Kısıtlı Malik: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, Malik: TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ şerhi bulunmaktadır.
BEYANLAR	-31.05.2018 tarih 19179 yevmiyeliKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) beyanı bulunmaktadır.
AÇIKLAMA	Ekler kısmına tapu kayıtları 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 gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri Daire ve Dükkan'dır. Değerleme tarihi itibariyle de fiili kullanım şekli Daire ve Dükkan'dır. Bu haliyle Daire ve dükkan 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 satış vaadi sözleşmesi bulunmamaktadır.

3. FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLER**3.1. YAPI CİNSİ**

Betonarme karkas Kargir/Yığıma Tuğla Ahşap Çelik Diğer ()

3.2. MEVCUT TESİSAT

Şehir Suyu Isıtma sistemi Asansör Elektrik Merkezi sıcak su Doğalgaz

3.3. ISITMA SİSTEMİ

Merkezi kalorifer Kombi Klima Soba Havalandırma Doğalgaz Sobalı

3.4. YAPI NİZAMI

Bitişik Ayrık İkiz Blok yapı Site

3.5. GAYRİMENKULUN TÜRÜ

Daire Villa Yazlık ev Dükkan Diğer

3.6. İŞÇİLİK VE MALZEME

Lüks İyi Orta Kötü Çok Kötü

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
5-A	2	A Blok 26 Kat B Blok 28 Kat C Blok 30 Kat	A Blok 179 adet B Blok 121 adet C Blok 180 Adet	1. Derece

3.9. ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Topografya
Konu taşınmazın çevresinde benzer nitelikte konut nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır. Daire nitelikli bağımsız bölümlerin kısmen şehir, kısmen deniz manzarası bulunmaktadır.	Konu taşınmaz yamuk şekline yakın formda olup, Hızırbey caddesine cephesi ~95m., derinliği ~85m. uzunluktadır.	Konu taşınmaz eğimli arazi yapısındadır.

4. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ			
4.1. İMAR DURUMU			
PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	26.06.2014
TAKS	--	YÜKSEKLİK (H)	-
KAKS	4	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELER (Ön/Arka/Yan)	- - -	İNŞAAT NİZAMI	-
LEJANT	Ticaret+Konut alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 26.06.2014 tarihli 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planında, Ticaret+Konut alanında kalmaktadır. KAKS: 4 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.		

4.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	
ONAYLI PROJE TARİH VE NO	BİLA/BİLA
RUHSAT TARİH VE NO	21.07.2017 2017/22 (TADİLAT YAPI RUHSATI)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	08.05.2018 06/05/04
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	EVET
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Yerinde yapılan incelemede konu mülklerin projesine uygun inşa edildiği görülmüştür.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Kadıköy belediyesinde yer alan İmar Müdürlüğü biriminde yer alan coğrafi bilgi sisteminden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	-
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	TYD TEKNİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Ana gayrimenkulde 08.05.2018 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlendiği görülmüştür.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamıştır. Taşınmazların konumlandığı bölge Kentsel Dönüşüm Bölgesi niteliğinde olması, projelerin yükleniciliğinin İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde denetimde ve kapsamında yapılması sebebiyle taşınmazlara Yapı Kullanma İzin Belgeleri tahsis edilmiş olup her ne kadar yeni kanunlar gereği Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için zorunlu evrak niteliğinde olan Enerji Kimlik Belgelerinin alınması gerekmesine karşın Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce taşınmazlara Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmiş olması sebebiyle mevcut durumda Enerji Kimlik Belgesinin olmamasının taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuzluğa teşkil etmediği tespit edilmiştir.

5. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR
Konu mülkler projesine uygun inşa edilmiştir.

6. GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)

Ekspertizi yapılan konu mülklerin bulunduğu ana gayrimenkul İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Bahtlı sokak ile Volkan sokak köşesinde konumlu 3410 ada, 3 parsel nolu arsa üzerinde konumlu A, B, C bloktan oluşan sitedir.

A blok Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre 5 bodrum, zemin 20 normal kattan oluşmaktadır. A blokta projesine göre 5. bodrum, 4. bodrum, 3. bodrum, 2. bodrum katlarda tüm bloklarla ortak teknik alanlar, sığınak ve otopark, 1. bodrum katta 8 adet dükkan bulunmaktadır. Zemin katta 6 adet dükkan, 1 nolu normal katta 11 adet daire, 2, 3, 5, 6, 7 nolu normal katlarda 10' ar adet daire, 4 nolu normal katta 13 adet daire, 8, 9 nolu normal katlarda 9'ar adet daire, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 nolu normal katlarda 7'şer adet daire, 19 ve 20 nolu normal katlarda 5'er adet daire olmak üzere ana gayrimenkulde A blokta 179 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Bina girişi 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Dış cephe mantolama üzeri kaplamalıdır.

B blok Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre 5 bodrum, zemin 22 normal kattan oluşmaktadır. B blokta projesine göre 5. bodrum, 4. bodrum, 3. bodrum, 2. bodrum katlarda tüm bloklarla ortak teknik alanlar, sığınak ve otopark, 1. bodrum katta 3 adet dükkan bulunmaktadır. Zemin katta 3 adet dükkan, 1, 5, 6, 7, 9, 10, 15 nolu normal katlarda 6' şar adet daire, 2, 3, 4, 8 nolu normal katlarda 7'şer adet daire, 11, 12, 14, 16 nolu normal katlarda 5'er adet daire, 13, 17, 18, 19 nolu normal katlarda 4'er adet daire, 20, 21 ve 22 nolu normal katlarda 3'er adet daire olmak üzere ana gayrimenkulde B blokta 121 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Dış cephe mantolama üzeri kaplamalıdır.

C blok Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre 5 bodrum, zemin 24 normal kattan oluşmaktadır. C blokta projesine göre 5. bodrum, 4. bodrum, 3. bodrum, 2. bodrum katlarda tüm bloklarla ortak teknik alanlar, sığınak ve otopark, 1. bodrum katta 6 adet dükkan bulunmaktadır. Zemin katta 8 adet dükkan, 1, 2, 3, 7 nolu normal katlarda 10'ar adet daire, 4, 5, 6 nolu normal katlarda 9'ar adet daire, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21 nolu normal katlarda 6'şar adet daire, 14, 15, 16 nolu normal katlarda 7'şer adet daire, 22, 23, 24 nolu normal katlarda 4'er adet daire olmak üzere ana gayrimenkulde C blokta 180 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Dış cephe mantolama üzeri kaplamalıdır.

Konu mülklerin bulunduğu sitede, yüzme havuzu, sosyal alanlar ve otoparklar bulunmaktadır.

7. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ

A blok 150 numaralı bağımsız bölüm 18. katlarda yer almaktadır, Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sol ön cephede, 3 oda, salon, mutfak, soyunma odası, 2 banyo, çamaşırılık alanı, koridor ve antre düzeninde brüt 131m² alana sahiptir.

A blok 156, 161 numaralı bağımsız bölümler sırasıyla 19. ve 20. katlarda yer almaktadır, Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre ön cephede, 5 oda, salon, mutfak, 2 banyo, çamaşırılık-ütü odası, koridor ve antre düzeninde brüt 200m² alana sahiptir.

A blok 167 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre arka cephede, tek hacim düzeninde brüt 158m² alana sahiptir.

A blok 170 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sol orta cephede, tek hacim düzeninde brüt 293m² alana sahiptir.

B blok 120 numaralı bağımsız bölüm zemin katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sol orta cephede, tek hacim düzeninde brüt 118m² alana sahiptir.

C blok 155 numaralı bağımsız bölüm 22. katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre ön cephede, 4 oda, salon, mutfak, 2 banyo, çamaşırılık, koridor ve antre düzeninde brüt 191m² alana sahiptir. Ayrıca projesine göre ye yerinde 4m² alanlı teras bulunmaktadır.

C blok 156 numaralı bağımsız bölüm 22. katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre ön cephede, 4 oda, salon, mutfak, 2 banyo, çamaşırılık, koridor ve antre düzeninde brüt 195m2 alana sahiptir. Ayrıca projesine göre ve yerinde 4m2 alanlı teras bulunmaktadır.

C blok 167 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sağ cephede, tek hacim düzeninde brüt 387m2 alana sahiptir.

C blok 172 numaralı bağımsız bölüm 1. bodrum katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sol arka cephede, tek hacim düzeninde brüt 687m2 alana sahiptir.

C blok 173 numaralı bağımsız bölüm zemin katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sağ cephede, tek hacim düzeninde brüt 207m2 alana sahiptir.

C blok 176 numaralı bağımsız bölüm zemin katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sol arka cephede, tek hacim düzeninde brüt 154m2 alana sahiptir.

C blok 177 numaralı bağımsız bölüm zemin katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sol cephede, tek hacim düzeninde brüt 170m2 alana sahiptir.

C blok 179 numaralı bağımsız bölüm zemin katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sol ön ve yan cephede, tek hacim düzeninde brüt 110m2 alana sahiptir.

Yerinde yapılan incelemede ise C blokta yer alan 179 numaralı bağımsız bölüm GYO satış ofisi olarak kullanılmaktadır, diğer daire ve dükkanlar boş durumdadır.

Daire giriş kapıları çelik kapı, iç kapılar panel kapıdır. Pencereler pvc doğramadır. Yerler tüm mahallerde laminat parke kaplamadır. Duvarlar saten boyalıdır. Mutfakta lake dolaplar ve tezgah bulunmaktadır. Banyolarda yer ve duvarlar seramik kaplı olup duş kabini, dolaplı lavabo bulunmaktadır. Dairelerde ısınma sistemi doğalgazlı sistemdir.

Dükkan olarak kullanılan bağımsız bölümlerde bölümde giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapı, yerler seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalıdır.

8. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



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

Ekspertizi yapılan konu mülkler İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Mahallesi, Bahtlı sokak ve Volkan sokak üzerinde yer alan 3410 ada, 3 parsel nolu arsa üzerinde yer alan A, B, C bloktan oluşan Pırlanta Göztepe site ismiyle isimlendirilen sitede konumludur. Konu mülklere ulaşım için, Dumlupınar Aile Sağlığı Merkezi doğusundaki Mektep sokakta güney yönde 80m ilerledikten sonra sağa dönülür, 230m gidildikten sonra solda konumlu blok girişleri ile konu mülklere ulaşılır.

Yakın çevresinde benzer nitelikte 24-28 katlı site nitelikli ve 1-2 katlı konut nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülklere ulaşım özel araçlar ve Kadıköy Fikirtepe istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülkler (E: 40.990000 B: 29.055100) 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 sürdürmüştür.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir 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 Resmî 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 Kurbağalidere 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	
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			%75-%100
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			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 büyümeye son 7 çeyreğin en hızlı büyümesi olarak gerçekleşti. Böylece

Türkiye ekonomisi son çeyrek verilerine göre dünyanın en hızlı büyüyen ikinci ekonomisi oldu. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7.4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4.6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3.7 ve tarım sektörü 3.3 arttı. İnşaat sektörü yüzde 8.6, mesleki idari ve destek hizmeti faaliyetleri ise 1.8 azaldı. Kişi başına GSYH değeri, 2019'da cari fiyatlarla 51 bin 834 lira (9 bin 127 dolar) olarak hesaplandı. Bu değer, 2018'de 45 bin 463 lira (9 bin 632 dolar) olarak belirlenmişti.

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

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

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

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

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

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

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

Büyüme tarafında yıl içinde dengelenme sürecinden dönüşüm sürecine geçildiği görüldü. Bu anlamda geçen yılı yüzde 2,6 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 % 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 indirimi yaparken, politika faizi yıl başında bulunduğu yüzde 24 seviyesinden yüzde 12'ye inmiş oldu.

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

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

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

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

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

Bu kapsamda, nisan ayında açıkladığı raporda 2019'da Türkiye ekonomisinin yüzde 2,5 daralacağı beklentisine yer veren Uluslararası Para Fonu (IMF), bu beklentisini eylülde yüzde 0,25 büyüme yönünde değiştirdi. Aynı dönemde IMF, Türkiye ekonomisine yönelik 2020 büyüme beklentisi ise yüzde 2,5'ten yüzde 3'e revize etti.

IMF, nisan raporunda belirlediği Türkiye ekonomisine yönelik enflasyon beklentisini ekimde 2019 için yüzde 17,5'ten yüzde 15,7'ye, 2020 için ise yüzde 14,1'den yüzde 12,6'ya çekti.

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

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

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

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

FED'in geçtiğimiz sene faizlerde yaptığı artış Türkiye'yi oldukça olumsuz etkilemişti. Fakat corona virüsü sonrası ABD Merkez Bankası faizlerde indirmeye 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 bir çok ülkede sokağa çıkma yasağı olmasa da evden çalışma modeline dönülmesi

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

Gayrimenkul sektörü

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

Gelişmiş ülkelerde sağlanan parasal teşviklerin ve uygulanan faiz politikalarının istenilen başarıya ulaşamadığını 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 düşünlüğünde 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 taşınmazlardan dükkan niteliğinde olanlar mağaza veya market olarak, diğer daire niteliğinde olanlar konut nitelikte 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 imkanlarının tam olması	<ul style="list-style-type: none">• Dükkanların genel olarak boş durumda olması• Piyasada yaşanan belirsizlik

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 değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- 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

EMSAL 1: Konu mülklerle aynı sitede, 20. katta 5+1 289m² brüt alanlı olarak ifade edilen, 200m² net alanı olduğu düşünülen satılık daire için 2.500.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 12.500-TL/m²)

Emlak Ofisi Tel: 0537 857 11 46

Emsal mülk %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 12.500-TL/m² x 0.90 = 11.250-TL/ m²)

EMSAL 2: Konu mülklerle aynı sitede, 14. katta 3+1 186m² brüt alanlı olarak ifade edilen, 131m² net alanı olduğu düşünülen satılık daire için 1.315.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 10.038-TL/m²)

Emlak Ofisi Tel: 0216 510 30 08

Emsal mülk %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 10.038-TL/m² x 0.95 = 9.536-TL/ m²)

EMSAL 3: Konu mülklerle aynı sitede, 19. katta 4+1 239m² brüt alanlı olarak ifade edilen, 157m² net alanı olduğu düşünülen satılık daire için 1.580.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 10.064-TL/m²)

Emlak Ofisi Tel: 0552 319 18 65

Emsal mülk %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 10.064-TL/m² x 0.95 = 9.561-TL/ m²)

EMSAL 4: Konu mülklerle aynı sitede, B blokta, 12. katta 1+1 75m² brüt alanlı olarak ifade edilen, 55m² net alanı olduğu düşünülen satılık daire için 630.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 11.455-TL/m²)

Emlak Ofisi Tel: 0533 218 80 50

Emsal mülk %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 11.455-TL/m² x 0.95 = 10.882-TL/ m²)

EMSAL 5: Konu mülklere yakın konumda, benzer nitelikli projede, 15. katta 3+1 145m² brüt alanlı olarak ifade edilen, 102m² net alanı olduğu düşünülen satılık daire için 1.250.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 12.255-TL/m²)

Emlak Ofisi Tel: 0532 223 94 65

Emsal mülkün alanları gerçek alandan % 5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %10 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 12.255-TL/m² x 0.90 x 0,90 = 9.927-TL/ m²)

EMSAL 6: Konu mülklere yakın konumda, benzer nitelikli projede, 9. katta 3+1 120m2 brüt alanlı olarak ifade edilen, 81m2 net alanı olduğu düşünülen satılık daire için 950.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 11.728-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0216 551 29 29

Emsal mülkün alanları gerçek alandan % 5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %10 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 11.728-TL/m² x 0.90 x 0,90 = 9.500-TL/ m²)

EMSAL 7: Konu mülklere yakın konumda, benzer nitelikli Evim Kadıköy projesinde, giriş katta tek bölümlü, natamam 100m2 net alanlı olarak ifade edilen satılık dükkan için 2.100.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 21.000-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 242 20 19 (Aylık 8.000-TL kira getirisi olduğu söylenmiştir.)

EMSAL 8: Konu mülklere yakın konumda, benzer nitelikli 1071 projesinde, giriş katta tek bölümlü, natamam 145m2 net alanlı olarak ifade edilen satılık dükkan için 2.900.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 20.000-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0530 180 64 49

EMSAL 9: Konu mülklere yakın konumda, benzer nitelikli 1071 projesinde, giriş katta tek bölümlü, natamam 250m2 net alanlı olarak ifade edilen satılık dükkan için 4.500.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 18.000-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0530 640 44 40

EMSAL 10: Konu mülklere yakın konumda, konu mülklerin yer aldığı projenin karşısında, düşük şerefiyeli 11-15 yıllık binada, giriş katta tek bölümlü net 30m2 olarak ifade edilen dükkan için istenen değer: 350.000 TL istenilmektedir. **Emlak Ofisi** Tel: 0532 578 64 04 Emsal mülkün şerefiyesinin düşük olması düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %40 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir (m² birim değeri: 11.667-TL/m² x 0.90 x 1,40 = 14.700-TL/ m²)

Kiralık emsaller

EMSAL 11: Konu mülklerle aynı sitede 24. katta 235m2 olarak ifade edilen 4+1 daire için aylık kira 7.999 TL istenilmektedir. (m² birim değeri: 34-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0506 107 20 54

Emsal mülk alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %20 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 34-TL/m² x 0.80 = 27.20-TL/ m²)

EMSAL 12: Konu mülklerle aynı sitede 1. katta 120m2 olarak ifade edilen 2+1 daire için aylık kira 4.000 TL istenilmektedir. (m² birim değeri: 33-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0530 493 37 79

Emsal mülk alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %20 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 33-TL/m² x 0.80 = 26.40-TL/ m²)

EMSAL 13: Konu mülklere yakın konumda, benzer özellikli site içerisinde 21. katta 3+1 160m2 brüt alanlı olarak ifade edilen kiralık daire için aylık 4.500-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 28-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0535 858 76 47 Emsal mülkün alanı gerçek alandan % 20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %20 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 28-TL/m² x 0.80 x 1,20 = 26,88-TL/ m²)

EMSAL 14: Konu mülklerle aynı sitede, giriş katta tek bölümlü 125m2 net alanlı olarak ifade edilen kiralık dükkan için aylık 6.000-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 48-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0532 274 44 49

EMSAL 15: Konu mülklerle aynı sitede, bodrum katta tek bölümlü 161m2 net alanlı olarak ifade edilen kiralık dükkan için aylık 9.500-TL istenmektedir. (m² birim değeri: 59-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0532 513 98 06

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ	Emsal taşınmazların daire ve dükkan nitelikleri göz önüne alınarak kiralık ve satılık emsallerden yola çıkılarak emsallerin katlarına konumuna göre düzeltme yapılarak birim fiyatlara ulaşılmıştır.
10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI	Toplam değer: 50.845.000,00-TL Değerleme detayı aşağı tabloda yer almaktadır.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	KAT	CEPHESİ	YAPI ALANI	M2 BİRİM FİYATI (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ(TL)	KİRA BİRİM DEĞERİ(TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL)	%18 KDV DAHİL KİRA DEĞERİ(TL)
A	150	DAİRE	18	KUZEY DOĞU	131	10.000,00	1.310.000,00	33,28	4.360,00	5.145,00
A	156	DAİRE	19	KUZEY BATI	200	8.675,00	1.735.000,00	30,00	6.000,00	7.080,00
A	161	DAİRE	20	KUZEY BATI	200	9.100,00	1.820.000,00	30,30	6.060,00	7.150,00
A	167	DÜKKAN	1.BODRUM	GÜNEY	158	20.253,16	3.200.000,00	84,49	13.350,00	15.755,00
A	170	DÜKKAN	1.BODRUM	DOĞU	293	17.918,09	5.250.000,00	74,68	21.880,00	25.820,00
B	120	DÜKKAN	ZEMİN	GÜNEY	118	19.915,25	2.350.000,00	84,75	10.000,00	11.800,00
C	155	DAİRE	22	DOĞU	191	8.376,96	1.600.000,00	27,88	5.325,00	6.285,00
C	156	DAİRE	22	GÜNEY	195	9.230,77	1.800.000,00	30,77	6.000,00	7.080,00
C	167	DÜKKAN	1.BODRUM	KUZEY	387	14.857,88	5.750.000,00	61,89	23.950,00	28.260,00
C	172	DÜKKAN	1.BODRUM	GÜNEY	687	14.672,49	10.080.000,00	61,14	42.000,00	49.560,00
C	173	DÜKKAN	ZEMİN	KUZEY	207	23.913,04	4.950.000,00	99,64	20.625,00	24.340,00
C	176	DÜKKAN	ZEMİN	GÜNEY BATI	154	25.324,68	3.900.000,00	105,52	16.250,00	19.175,00
C	177	DÜKKAN	ZEMİN	GÜNEY	170	24.117,65	4.100.000,00	100,59	17.100,00	20.180,00
C	179	DÜKKAN	ZEMİN	GÜNEY DOĞU	110	27.272,73	3.000.000,00	113,64	12.500,00	14.750,00
TOPLAM							50.845.000,00		205.400,00	242.380,00

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 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikle 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 teknikle 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 değerlendirilmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

10.2.1.YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	-	-	-
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	-	-	-
BİTMIŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI ()			-
YIPRANMA MİKTARI (%0)			-
TOPLAM YASAL DEĞER (ARSA)			-

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

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

BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER (Yeniden inşa maliyeti)	-	-	-
BİTMİŞLİK ORANI(%....)	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI(%.....)			-
YIPRANMA MİKTARI (%0)			-
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞER PİYASA DEĞERİ (ARSA)			-

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	DAİRE : 300 Ay ; DÜKKAN : 240 Ay
10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	AYLIK TOPLAM KİRA BEDELİ : 205.400 TL / YILLIK TOPLAM KİRA BEDELİ : 2.464.800 TL(DÜKKAN AYLIK KİRA BEDELİ: 177.655 TL, DAİRE AYLIK KİRA BEDELİ: 27.745 TL)
10.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	DAİRE TOPLAM DEĞERİ : 27.745 TL/ay x 300 ay = 8.323.500 TL, DÜKKAN TOPLAM DEĞERİ : 177655 TL/ay x 240 ay = 42.637.200 TL, TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER : 50.960.000 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 Değerleme tablosunda konu mülklerin katı cephesi ve büyüklüğü dikkate alınarak kira değerleri tespit edilmiştir. Toplam aylık 205.400 TL + KDV, yıllık toplam 2.464.800 TL + KDV olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırma sonucu kat karşılığı oranının %50 civarında olduğu tespit edilmiştir.

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 konut kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

11. EKSPERİN KANAATI

Satılabilir Alıcısı az Satışı zor Satılmaz

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

Konu mülkün değerlemesinde emsal satışların karşılaştırılması yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan bu yöntem; benzer mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde mukayesesi yapılmakta ve konu taşınmaz için değer takdir edilir. Emsal satışlar yöntemi ile ulaşılan değer nihai değer olarak belirlenmiştir.

Konu mülkler ana gayrimenkulün tamamını oluşturmadığından maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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 gayrimenkulün 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, Daire ve Dükkan vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

Rakamla; 50.845.000-TL ve Yazıyla; (ELLİMİLYONSEKİZYÜZKIRKBEŞBİN-TÜRK LİRASI)

KDV dahil satış değeri: %18 kdv oranına tabi olan dükkanların ve dairelerin değeri 49.535.000,00-TL + KDV(%18) 8.916.300,00-TL = 58.451.300,00-TL,

%1 KDV oranına tabi olan konut değeri: 1.310.000,00-TL + KDV(%1) 13.100,00-TL olmak üzere toplam KDV dahil satış değeri: 1.323.100,00-TL dir.

Toplam KDV dahil satış değeri: 59.774.400,00-TL dir.

Usd kurundan değeri; 6.686.964,06- 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 : 7,6036

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

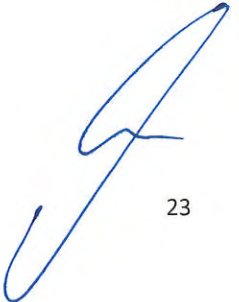
Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401226



14. EKLER

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



23