Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

# FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ziraat GYO

**2024.ZGYO.7**

**Aralık, 2024**

MUSTAFA ATASOY e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali MUSTAFA ATASOY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 26/12/2024 16:18

GÖKHAN DOGAN e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali GÖKHAN DOGAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 26/12/2024 15:52

CETIN BEGIC e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali CETIN BEGIC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 26/12/2024 15:53

| | |
|---|---|
| **Talep Sahibi** | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| **Raporu Düzenleyen** | Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| **Rapor Tarihi** | 25.12.2024 |
| **Rapor Numarası** | 2024.ZGYO.7 |
| **Raporun Konusu** | İstanbul, Kadıköy, Göztepe ( İdari Caddebostan ) Mahallesi, 1106 Ada 162 Parsel, 1 Adet Natamam Konaklama Binası ve Arsası |
| **Değerleme Konusu ve Kapsamı** | İstanbul, Kadıköy, Göztepe ( İdari Caddebostan ) Mahallesi, 1106 Ada 162 Parsel, 1 Adet Natamam Konaklama Binası ve Arsası Satış Değer Tespiti<br><br>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 yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır. |
| • İş bu rapor, Altmışdört (64) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. | |
| • Bu rapor, 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 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. | |

İçindekiler

**YÖNETİCİ ÖZETİ** ..... 6

**1. RAPOR BİLGİLERİ** ..... 8

1.1 Rapor Tarihi ..... 8

1.2 Rapor Numarası ..... 8

1.3 Raporun Türü / Başlık ..... 8

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı ..... 8

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı ..... 8

1.6 Değerleme Tarihi ..... 8

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası ..... 8

1.8 Değerleme Raporunun Amacı ..... 8

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ..... 8

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ..... 8

**2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI** ..... 10

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri ..... 10

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri ..... 10

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar ..... 10

2.4. İşin Kapsamı ..... 10

**3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER** ..... 12

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri ..... 12

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: ..... 12

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: ..... 15

3.1.3. Tanımı: ..... 15

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ..... 16

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar ..... 16

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu ..... 17

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) ..... 17

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki ..... 17

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu ..... 19

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama ..... 19

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 19

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı

hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş ..... 19

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, ..... 19

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama ..... 19

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama ..... 20

**4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER ..... 22**

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ..... 22

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ..... 22

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler ..... 25

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri ..... 25

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler ..... 26

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler ..... 26

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri ..... 26

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler ..... 27

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ..... 27

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı ..... 27

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı ..... 27

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri ..... 27

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri ..... 27

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi ..... 27

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi ..... 27

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri ..... 28

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler ..... 30

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi ..... 31

4.17.Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar ..... 31

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ..... 31

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ..... 31

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları ..... 31

**5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... 33**

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri ..... 33

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri ..... 33

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş ..... 33

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş ..... 33

**6. SONUÇ** ..... 35

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi ..... 35

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması ..... 35

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması, ..... 36

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi ..... 36

7. EKLER ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

| | |
|---|---|
| ***Talep Sahibi*** | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ***Rapor No ve Tarihi*** | 2024.ZİRAATGYO.7/25.12.2024 |
| ***Değerleme Konusu ve Kapsamı*** | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.<br><br>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 yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır. |
| ***Taşınmazın Açık Adresi*** | Caddebostan Mahallesi, 1106 Ada, 162 Parsel, Mehtap Sokak, No:15-17 Kadıköy / İSTANBUL |
| ***Tapu Kayıt Bilgisi*** | İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 1106 Ada, 162 Parsel |
| ***Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)*** | Natamam Konaklama Tesisi |
| ***İmar Durumu*** | Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi biliye göre, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, 11.05.2006 t.t. 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 ( D100 ) Otoyolu Ara Bölgesi U.İ.P. kapsamında, KAKS: 1,50, HMAX: 12 Kat ( 36,50 m ) yapılaşma koşullarında, Sosyo-Kültürel Tesis Alanı İmar Lejantında yer almaktadır. Herhangi bir terki bulunmayan parsel belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. |
| ***Kısıtlılık Hali*** | Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. |
| ***Taşınmazın İnşaat Seviyesine (%46) göre Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri*** | **364.970.000,00 ₺**<br>**( Üçyüzaltmışdörtmilyondokuzyüzyetmişbin Türk Lirası)** |
| ***Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri*** | **437.850.000,00 ₺**<br>**( Dörtyüzotuzyedimilyonsekizyüzellibin Türk Lirası)** |
| ***Taşınmazın İnşaat Seviyesine (%46) göre Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri*** | **437.964.000,00 ₺**<br>**( Dörtyüzotuzyedimilyondokuzyüzaltmışdörtbin Türk Lirası)** |
| ***Açıklama*** | Taşınmaz olan 1106 Ada, 162 parsel için ruhsat alınmış ve inşa halindeki yapı bulunmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. |
| ***Raporu Hazırlayanlar*** | Mustafa ATASOY - SPK Lisans No: 410403 |
| ***Denetmen*** | Gökhan DOĞAN - SPK Lisans No: 408240 |
| ***Sorumlu Değerleme Uzmanı*** | Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479 |

# Bölüm 1
## RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi
1.2. Rapor Numarası
1.3. Raporun Türü / Başlık
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.6. Değerleme Tarihi
1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
1.8. Değerleme Raporunun Amacı
1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

**1.1 Rapor Tarihi** : 25.12.2024

**1.2 Rapor Numarası** : 2024.ZGYO.7

**1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor

**1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı**

Mustafa ATASOY (Spk Lisans No: 410403)

Gökhan DOĞAN (SPK Lisans No: 408240)

**1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı**

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

**1.6 Değerleme Tarihi**

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.12.2024 ile 25.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

**1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası**

08.10.2024 / 2024.ZGYO.7

**1.8 Değerleme Raporunun Amacı**

Bu rapor, **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 1106 ada, 162 parsel olan tapu kaydına göre "Arsa" vasıflı, mahallinde natamam konaklama tesisi ve arsası vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

**1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama**

Değerleme raporu; **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

**1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.

# Bölüm 2

# DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
2.4. İşin Kapsamı

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

### 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

### 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok, No: 44/B 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 geçirmektir.

Sermayesi : 4.693.620.000,-₺

Halka Açıklık : % 18,94

Telefon : 0216 369 77 72-73

E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerleme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

* Değerlemesi talep edilen taşınmaz halihazırda konaklama tesisi olarak projelendirilmektedir. Taşınmaz natamam durumdadır. Edinilen şifahi bilgiye göre ZİRAAT GYO hacminde görevli yahut ZİRAAT GYO tarafından misafir edilen şahıslarca kullanılacağı bilgisi edinilmiştir. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için yapılandırılan bir kuruluştur. Bu doğrultuda projelendirilen konumun gizlilik içerisinde taşınmaz özelinde piyasa değerinin araştırılması talep edilmiştir. Bu kapsamda taşınmazın tapu bilgileri ve takyidat bilgileri tarafımızla paylaşılmamış/bilgi verilmemiş olup değerlemenin bu doğrultuda hazırlanması talep edilmiştir. Tapu kayıtlarından ya da mülkiyetten kaynaklanabilecek herhangi bir sorun şirketimiz sorumluluğunda olmamakla birlikte iş bu raporun sermaye piyasalarında kullanılması uygun değildir.

### 2.4. İşin Kapsamı

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe ( İdari Caddebostan ) Mahallesi, 1106 Ada, 162 Parsel Olan "Arsa" Vasıflı Taşınmazın Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi

# Bölüm 3

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
3.1.3. Tanımı
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

**3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

**3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri**

**3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:**

**İstanbul ili**,

Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve Türkiye'nin en büyük nüfuslu şehridir. 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. 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 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 (Kadıköy); 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.

**Kadıköy İlçesi**

Kadıköy, eski adı ile Kalkedon, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridine (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur. Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa, Caferağa ve İbrahimağa mahallerinden oluşmaktadır. Kadıköy, ancak 19. yüzyılda 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 ilçesinden geçmektedir. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

**Kültürel**: Kadıköy, zengin bir kültürel mirasa sahiptir. Bölgedeki tarihi yerler ve geleneksel etkinlikler, yerel halkın kültürel değerlerini yansıtır. Ayrıca, çeşitli festivaller ve etkinlikler düzenlenir.

**Ekonomik**: Kadıköy'nın ekonomisi, ticaret, eğlence, turizm ve hizmet sektörlerine dayanır. Son yıllarda inşaat sektörü de hızla gelişmiştir. Özellikle konut projeleri, ilçenin ekonomik canlılığını artırmıştır.

**Nüfus**: Kadıköy'nın nüfusu, son yıllarda artış göstermiştir. Genellikle genç bir nüfusa sahip olup, göç alan bir bölgedir. Bu durum, ilçenin sosyal yapısını da etkilemiştir.

**Turizm**: Kadıköy, tarhi, doğal güzellikleriyle ticaret ve eğlence sektörü de dikkate alınarak turizm açısından önemli bir yere sahiptir. Moda Sahili ve İskelesi, Süreyya Operası, Bağdat Caddesi, Barış Manço Kültür Merkezi ve Barış Manço Evi, Müze Gazhane ziyaretçilerin ilgisini çeker. Ayrıca, tarihi kalıntılar ve parklar da turistler tarafından ilgi görür

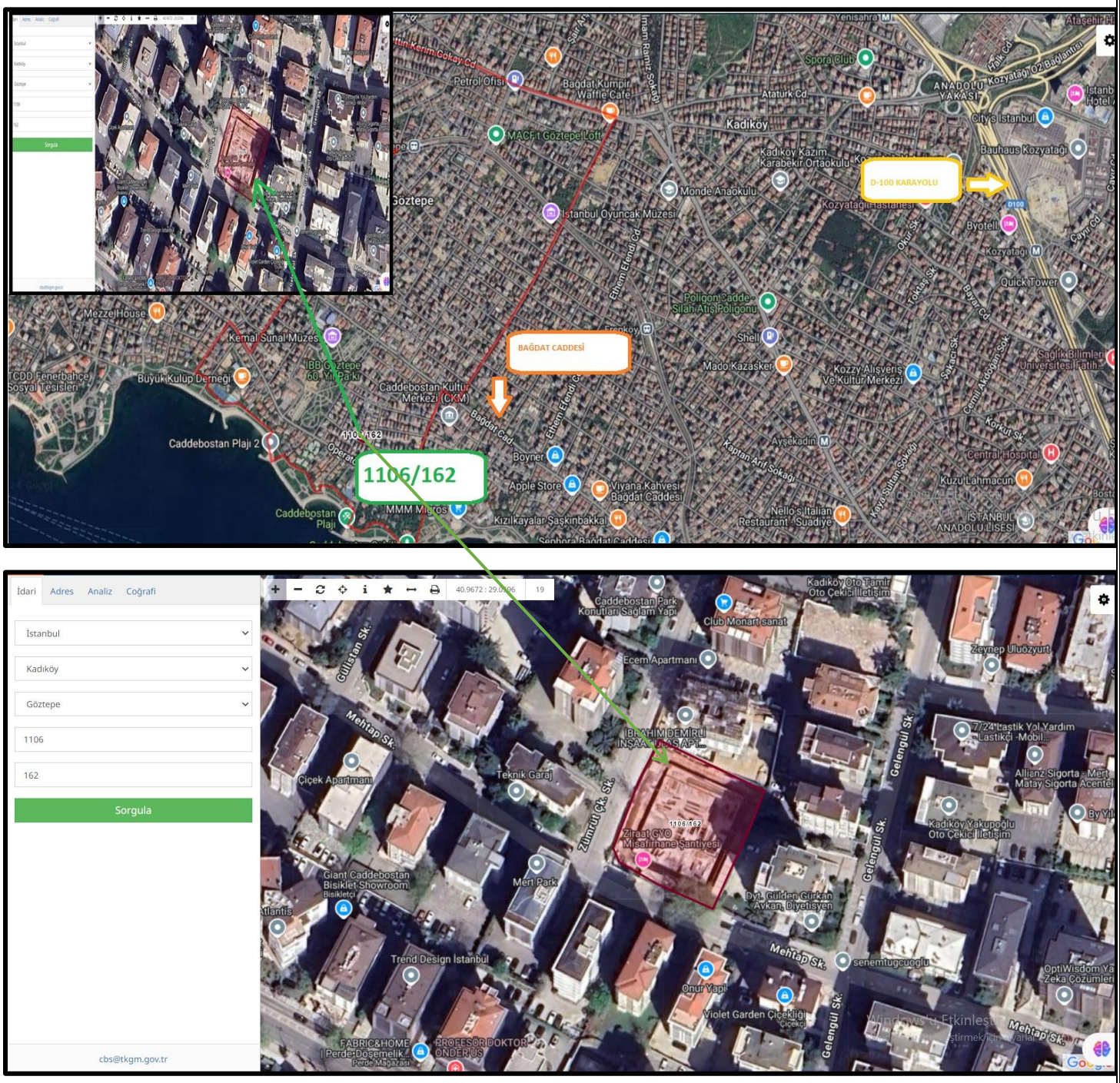
**Ulaşım**: Kadıköy, İstanbul şehir merkezine yakın bir konumda bulunur. Ana yollar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır. Özellikle feribot, metro ve otobüs hatları, ilçenin diğer bölgelere bağlantısını sağlamaktadır.

**Halk Yapısı**: Kadıköy'de çeşitli etnik gruplar ve sosyal sınıflar bir arada yaşamaktadır.

**Coğrafi Konum**: İlçe Koordinatları 40°59'36.2¨,29°02'14.5¨ D Rakım: 120 m'dir.

Yüzölçümü, 25,20 km2'dir.Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasındadır. 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 şeridine sahiptir. İstanbul Ticaret Odası (İTO) verilerine göre 2021 yılında Kadıköy ilçesinde toplam 22.078 adet firma faaliyet göstermektedir. Faaliyet türlerine göre sıralandığında ticaret sektörü ekonomik faaliyetlerin %18,58'ini, hizmet sektörü %56,25'ini ve turizm sektörü ise %9'unu oluşturmaktadır. Diğer faaliyetlere göre oransal olarak düşük olmakla birlikte imalat sektörü de ilçe ekonomisi üzerindeki önemini sürdürmektedir. Hizmet sektörü içerisinde yer alan kreatif endüstri ise %16,93 oranı ile ilçe genelinde ticaret sektöründen sonra en yüksek orana sahip faaliyet alanıdır.

### 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:




İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe ( İdari Caddebostan ) Mahallesi, 1106 ada, 162 parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz konum olarak, Bağdat Caddesine kuş uçuşu 410 m, D-100 Karayoluna kuş uçuşu 3,1 km dir.

### 3.1.3. Tanımı:

- İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe ( İdari Caddebostan ) Mahallesi, 1106 ada, 162 parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazdır.

- Konaklama Binası:

Onaylı mimari projesine göre ana gayrimenkul; 1.475,73 m² yüzölçümüne sahip 1106 ada 162 parsel üzerinde, ayrık nizamda, 4/A yapı sınıfında, betonarme karkas yapı tarzında, 1 bodrum + zemin + 5 normal kat+ teras katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmektedir. Bina girişi güneybatı cepheden, zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binanın tüm dış cepheleri sıva kaplı olup giriş kapısı bölümü henüz inşa edilmemiştir. Bina giriş, koridor, merdiven sahanlığı, kat hol zeminleri ve duvarların h: 1.20 m seviyesine kadar kaba sıva kaplı olup, geriye kalan duvarları yutong durumundadır. Asansörlü olarak projelendirilen binada henüz kabin, makine dairesi, raylar monte edilmemiştir. Parsel bünyesinde peyzaj çalışmalarına henüz başlanmamış, bina bünyesinde inşai faaliyetler devam etmektedir.

Ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 1.bodrum katında sığınk ve teknik alanlar ( 746 m2 ), zemin katında lobi, danışma, oturma alanı, kahvaltı salonu, wc ve idari alanlar ( 508 m2 ), 1.normal kat ile 5.normal kat aralığında her katta 11 adet banyo ve wcli oda, kat holleri, yangın merdiveni holü sırasıyla 508, 494, 489, 485 ve 471 m2, çatı kat merdiven holü ( 16 m2 ) kullanım alanlı olmak üzere bina brüt toplam yaklaşık 3.723 m2 kullanım alanlıdır. Ayrıca çatı katta teras alanı olacak şekilde projelendirilmektedir.

Taşınmaz değerleme günü itibariyle %46 inşaat seviyelidir.

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

| | | |
|---|---|---|
| **İli** | **:** | İstanbul |
| **İlçesi** | **:** | Kadıköy |
| **Bucağı** | **:** | - |
| **Mahallesi** | **:** | Göztepe |
| **Ada No.** | **:** | 1106 |
| **Parsel No.** | **:** | 162 |
| **Nitelik** | **:** | Arsa |
| **Yüzölçümü** | **:** | 1.475,73 $m^2$ |

### 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.
Taşınmaza ait imar dosyası Kadıköy Belediyesi'nde dijital ortamda incelenmiştir.
Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde resmi olarak imar durum bilgisi incelenmiştir.

| RUHSAT TABLOSU | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ADA | PARSEL | BELGE TÜRÜ | BELGE TARİHİ | BELGE NO | KULLANIM AMACI | YOL KOTU ALT KAT SAYISI | YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI | TOPLAM KAT SAYISI | KAPSADIĞI ALAN | İNŞA DURUMU |
| 1106 | 162 | YENİ YAPI RUHSATI | 04.10.2023 | 00310-23 | MİSAFİRHANE | 1 | 6 | 7 | 4.224 m² | İNŞA HALİNDE |
| 1106 | 162 | İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI | 28.11.2023 | 00310-23 | MİSAFİRHANE | 1 | 6 | 7 | 4.224 m² | İNŞA HALİNDE |

| YAPI KULLANMA İZİN TABLOSU | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ADA | PARSEL | BELGE TÜRÜ | BELGE TARİHİ | BELGE NO | KULLANIM AMACI | YOL KOTU ALT KAT SAYISI | YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI | TOPLAM KAT SAYISI | KAPSADIĞI ALAN | İNŞA DURUMU |
| 1106 | 162 | İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI | 15.02.2024 | 000310-23 | MİSAFİRHANE | 1 | 6 | 7 | 4.224 m² | İNŞA HALİNDE |

| MİMARİ PROJE TABLOSU | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ADA | PARSEL | BELGE TARİHİ | KULLANIM AMACI | KAPSADIĞI ALAN | İNŞA DURUMU |
| 1106 | 162 | 21.06.2023 | MİSAFİRHANE | 4.224 m² | İNŞA HALİNDE |

Kadıköy Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

**3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu**

25.12.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazdan 1106 ada 162 parsel ana gayrimenkul niteliği "Arsa" vasıflıdır.

Taşınmaz projelendirilen kullanımına uyumlu inşa edilmektedir.

**3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)**

Değerlemesi talep edilen taşınmaz inşa aşamasındadır. Yerinde yapılan tespitlerde taşınmazın ZİRAAT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin misafirhanesi olarak inşa edilmekte olduğu tespit edilmiştir. Değerlemede tarafımıza iletilen TAKBİS kaydı esas alınmıştır.

**3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki**

Rapora konu taşınmaz için tarafımıza iletilen 25.12.2024 tarih ve 11:26 saatinde temin tarafınızdan temin edilmiş olan TAKBİS belgesi incelenmiştir.

**Beyanlar Hanesinde:**

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. ( Tarih: 19.01.2023 - Yevmiye: 3357 ) (Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan riskli yapıdır beyanının tarihinin ruhsattan önce olması nedeniyle yıkılan eski yapı için verildiği ve maliğin başvurusu üzerine terkin edilebileceği bilgisi alınmıştır. )

**Şerhler Hanesinde:**

- Herhangi bir takyidat bulunup bulunmadığı bilinmemektedir.

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

- Herhangi bir takyidat bulunup bulunmadığı bilinmemektedir.

**Rehinler Hanesinde:**

-- Herhangi bir takyidat bulunup bulunmadığı bilinmemektedir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-11:26

**Kaydı Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE ( ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi: | AnaTasinmaz | Ada/Parsel: | 1106/162 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21905755 | AT Yüzölçüm(m2): | 1475.73 |
| İl/İlçe: | İSTANBUL/KADIKÖY | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Kadıköy | Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | GÖZTEPE Mah. | Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü: | |
| Mevkii: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 21/2077 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | Arsa |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | 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 - 19-01-2023 15:40 - 3357 | |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

1 / 2

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 528401328 | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 1475.73 | 1475.73 | Ticaret Şirketlerine Ayni 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) **qsMyCgMLT4i** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

**3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu**

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi biliye göre, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, 11.05.2006 t.t. 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 ( D100 ) Otoyolu Ara Bölgesi U.İ.P. kapsamında, KAKS: 1,50, HMAX: 12 Kat ( 36,50 m ) yapılaşma koşullarında, Sosyo-Kültürel Tesis Alanı İmar Lejandında yer almaktadır. Herhangi bir terki bulunmayan parsel belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

- Bu alanda halk eğitim merkezi, tiyatro salonu, kültür merkezi, kütüphane, sinema, belediye meslek edindirme merkezi, huzurevi, öğrenci yurdu, bu merkezlere ait satış birimleri, misafirhane v.b. tesisler yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. İlçe Belediye Başkanlığı'nca yapılan yapıların avan projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca, diğerleri İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacaktır.

**3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama**

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

**3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:**

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazın kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

**3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.**

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyün alınmasına herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (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," bendi gereği taşınmazın tamamlanması durumunda tapudaki nitelikleriyle "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

**3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,**

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İmar kanunun 26. Maddesine istinaden yapı denetimi Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı teknik personelince üstlenilmiştir.

**3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerleme konusu taşınmaz Kadıköy Belediyesi Dijital Aşivinde yer alan mimari projesine uygun projelendirilmektedir.

**3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama**

Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmaz için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.

# Bölüm 4

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER


4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları


FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4

## 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Göztepe ( İdari Caddebostan )Mahallesi, 1106 ada, 162 parsel olan "Arsa" vasıflı tesistir. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle konut amaçlı ve muhtelif katta bodrum üzerine zemin + 5-15 katlı olacak şekilde yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın yüsek yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği market benzeri ticari birimler ve sağlık ocağı, okul, çocuk parkı gibi ihtiyaçlar yakın mesafeden karşılanabilmektedir. Bölge orta ve üst düzey gelir grubuna sahip toplum kesimlerince ikamet amaçlı tercih edilmektedir. Toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Bağdat Caddesine olan yakınlığı ulaşımda rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır. Bölgenin genel yapılaşma tarzı, plancılık ilkeleri ile yeterli derecede uyumludur.

### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

**Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler**

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir.

Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkılaşmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkılaşan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarette korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaşmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

**Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler**

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye

ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Yapı tarzı** | Betonarme ☑ | Çelik ☐ | Yığma ☐ | Prefabrik ☐ |
| **İnşaat Nizamı** | Ayrık Nizam | **Güvenlik** | Var ☐ | Yok ☑ |
| **Yapım yılı** | 2024 | **Otopark** | Var ☑ | Yok ☐ |
| **Elektrik** | Şebeke | **Yüzme Havuzu** | Var ☐ | Yok ☑ |
| **Su** | Şebeke | **Asansör** | Var ☑ | Yok ☐ |
| **Kanalizasyon** | Şebeke | **Yangın Merdiveni** | Var ☑ | Yok ☐ |
| **Doğalgaz** | Şebeke | **Dış Cephe** | - | |
| **Su Deposu-Hid.** | - | **Çatı Tipi** | - | |
| **Yangın Tesisatı** | - | **Jeneratör** | Var ☐ | Yok ☑ |

### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

**4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler**

| | |
|---|---|
| Konum Özelliği | : Konut Bölgesi |
| Yapılaşma Yoğunluğu | : % 95 |
| Çevresel Gelişim Hızı | : Yüksek |
| Yapılaşma Türü | : Parsel Bazlı |
| İnşaat Tarzı | : Betonarme |
| İnşaat Nizamı | : Ayrık |
| Binanın Kat Adedi | : 7 |
| Yapı Sınıfı | : 4/A |
| Deprem Bölgesi | : 1. Derece |
| Deprem Hasar Durumu | : Hasarsız |
| Onarım/Güçlendirme | : Yok |
| İskan Belgesi | : Yok |
| Yaşı | : 0 |
| Malzeme Durumu | : Orta |
| İşçilik Durumu | : Orta |
| Elektrik | : Şebeke |
| Su | : Şebeke |
| Kanalizasyon | : Şebeke |
| Otopark | : Var |
| Asansör | : Yok |
| Jeneratör | : Yok |
| Güvenlik | : Var |
| Yangın Merdiveni | : Var |

**4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

**Olumlu Etkenler:**

- Prestijli ve tercih edilen bölgede yer alması
- Bölgede genel olarak konut yapılaşması olması
- Ana ulaşım bağlantılarına yakın olması

**Olumsuz Etkenler:**

- Natamam durumda olması

**4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerleme konusu 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.

**4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler**

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

**4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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

**4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

**4.9.3 Maliyet Yaklaşımı**

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 istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

**4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

**4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

**4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi**

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

**4.13. Maliyet Oluşumları Analizi**

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

## 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

**Arsa Emsalleri**

| EMSALLER | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| EMSAL NO | İLAN VEREN KİŞİ | AÇIKLAMA | SATIŞ FİYATI ( ₺ ) | BRÜT ALAN ( m² ) | BİRİM FİYAT ( ₺/m² ) |
| 1 | REMAX ABC 2<br>0 (545) 724 23 24 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Merdivenköy Mahallesi, 742 ada 1 parselde konumlu olduğu beyan edilen, KAKS: 2,07 yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilen 565 m² alanlı arsa imarlı arsa 104.200.000,-₺ bedelle satılık olup, 98.150.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir. Daha iyi yapılaşma koşullarında olsa dahi konum olarak dezavantajlıdır. Pazarlıklı Birim Fiyat: 173.716 TL/m2 x 1,05 ( %5şerefiye ): 182.401 TL/m2 | 98.150.000 ₺ | 565,00 m² | 182.401,00 ₺/m² |
| 2 | REALTY LIFE GAYRİMENKUL<br>0 (532) 328 08 84 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Fenerbahçe Mahallesinde, Tevfikpaşa Sokak cepheli olduğu beyan edilen, KAKS: 2,07 yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilen 376 m² alanlı arsa imarlı arsa 167.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 136.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir. Daha küçük alanlı ve daha iyi konumda yer alması sebebiyle şerefiye bakımından avantajlıdır. Pazarlıklı Birim Fiyat: 362.000 TL/m2 x 0,55 ( %45şerefiye ): 199.100 TL/m2 | 136.000.000 ₺ | 376,00 m² | 199.100,00 ₺/m² |
| 3 | CLASS GAYRİMENKUL & DANIŞMANLIK<br>0 (532) 224 27 15 | Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, Osmanağa Mahallesinde, 450 m2 arsa alanına, 2.200 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 7 katlı işyeri binası için 265.000.000,-₺ bedel istenmektedir. 240.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir. Taşınmaza göre konum olarak dezavantajlıdır. Hesap detayları eklerde belirtilmiştir. | 240.000.000 ₺ | 2.200,00 m² | 130.909,00 ₺/m² |
| 4 | ASYALI EMLAK<br>0530 607 85 50 | Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, Eğitim Mahallesinde, 240 m² arsa alanına, 960 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 5 katlı işyeri binası için 107.200.000,-₺ bedel istenmektedir. 96.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir. Taşınmaza göre konum olarak dezavantajlıdır. Hesap detayları eklerde belirtilmiştir. | 96.500.000 ₺ | 960,00 m² | 125.651,00 ₺/m² |
| 5 | Sahibinden<br>0532 322 61 51 | Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, Merdivenköy Mahallesinde, 565 m² arsa alanına, 1.288 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 8 katlı işyeri binası için 104.200.000,-₺ bedel istenmektedir. 99.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir. Taşınmaza göre konum olarak dezavantajlıdır. Hesap detayları eklerde belirtilmiştir. | 99.000.000 ₺ | 1.288,00 m² | 138.354 ₺/m² |
| 6 | NOVA GAYRİMENKUL<br>0 (532) 328 08 84 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Göztepe Mahallesinde, Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi cepheli olduğu beyan edilen, 650 m2 kapalı alana, 450 m2 teras alanına sahip olduğu beyan edilen plaza katı için pazarlıklı 350.000 TL kira bedeli istenmektedir. Etkili Alan: 650 m2 + ( 450 2m x 1/5): 740 m2 | 340.000 ₺ | 740,00 m² | 459,459 ₺/m²/ay |
| 7 | REMAX JOKER<br>0 (532) 442 26 00 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Sahrayı Cedit Mahallesinde, D-100 karayoluna cephesi olduğu beyan edilen, 440 m2 olduğu beyan edilen plaza katı için pazarlıklı 250.000 TL kira bedeli istenmektedir. Reklam avantajı bulunan daha iyi konumda yer alması sebebiyle şerefiye bakımından avantajlıdır. Şerefiyeli: 545,454 TL/m2 x 0,85 ( %15 şerefiye ): 463,635 TL/m2/ay | 240.000 ₺ | 440,00 m² | 545,454 ₺/m²/ay |
| 8 | COLDWELL BANKER POZİTİF<br>0 (533) 418 90 82 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Erenköy Mahallesinde, Ethem Efendi Caddesi cepheli olduğu beyan edilen, 178 m2 olduğu beyan edilen, 160 m2 olduğu düşünülen plaza katı için pazarlıklı 100.000 TL kira bedeli istenmektedir. Daha küçük alanlı olması sebebiyle şerefiye bakımından avantajlıdır. Şerefiyeli: 562,5 TL/m2 x 0,80 ( %20 şerefiye ): 450 TL/m2/ay | 90.000 ₺ | 160,00 m² | 562,5 ₺/m²/ay |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 9 | KELLER WILLIAMS FORES<br>0 (533) 307 01 01 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Feneryolu Mahallesinde, Bahçeler Sokak cepheli olduğu beyan edilen, zemin 150 m2, ön kullanım 130 m2 olduğu beyan edilen dükkan için pazarlıklı 280.000 TL kira bedeli istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. Etkili Alan: 150 m2 + ( 130 m2 x ½ ): 215 m2 | 260.000 ₺ | 215,00 m² | 1.209 ₺/m² |

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede benze imarlı arsa ve yapı metrekare birim satış değerlerinin, taşınmazın konumu, cephesi, büyüklüğü gibi öz niteliklerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalarda, karayolu cepheli arsa fiyatlarının 180.000.-TL/$m^2$ civarında olduğu görülmüştür. Taşınmazın yakın çevresinde konum imar lejantında KAKS: 2,07, Hmax: 52,50 m arazi yapılaşmaları yoğunluktadır ve oldukça nadir sıklıkta boş parsel bulunmaktadır. Bu tip parsellerde arsa $m^2$ birim fiyatlarının 220.000 ₺/m2 – 240.000 ₺/$m^2$ fiyat bandlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerde bu doğrultuda düzeltme yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %20 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazın değerlemesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

| OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU | | | |
|---|---|---|---|
| **EMSAL NO** | **EMSAL-6** | **EMSAL-7** | **EMSAL-8** |
| **EMSAL DURUMU** | KİRALIK | KİRALIK | KİRALIK |
| **NİTELİK** | OFİS | OFİS | OFİS |
| **İLANA VEREN KİŞİ** | NOVA GAYRİMENKUL | REMAX JOKER | COLDWELL BANKER POZİTİF |
| **İLANA VEREN TELEFON NO** | 0 (532) 328 08 84 | 0 (532) 442 26 00 | 0 (533) 418 90 82 |
| **KİRALIK FİYATI ( ₺ )** | 350.000 ₺ | 250.000 ₺ | 100.000 ₺ |
| **PAZARLIK ORANI** | 3% | 4% | 10% |
| **PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )** | 340.000 ₺ | 240.000 ₺ | 90.000 ₺ |
| **BRÜT ALAN ( m² )** | 740,00 m² | 440,00 m² | 160,00 m² |
| **BİRİM FİYAT ( ₺/m² )** | 459,46 ₺/m² | 545,45 ₺/m² | 562,50 ₺/m² |
| **İÇ DEKORASYON DURUMU** | BAKIMLI | BAKIMLI | BAKIMLI |
| **İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ** | 0% | 0% | 0% |
| **ALAN BÜYÜKLÜĞÜ** | BENZER | BENZER | BENZER |
| **ALAN DÜZELTMESİ** | 0% | 0% | 0% |
| **YAPI YAŞI DURUMU** | BENZER | BENZER | BENZER |
| **YAPI YAŞI DÜZELTMESİ** | 0% | 0% | 0% |
| **KAT DURUMU** | ARA KAT | ARA KAT | ARA KAT |
| **KAT DÜZELTMESİ** | 0% | 15% | 0% |
| **KONUM DURUMU** | BENZER | BENZER | BENZER |
| **KONUM DÜZELTMESİ** | 0% | 0% | -20% |
| **TOPLAM DÜZELTME ORANI** | 0% | -15% | -20% |
| **DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m² )** | 459,46 ₺/m² | 463,64 ₺/m² | 450,00 ₺/m² |
| **ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m² )** | **457,70 ₺/m²** | | |

| EMSAL NO | 3 | 4 | 5 | ORTALAMA |
|---|---|---|---|---|
| DURUM | SATILIK | SATILIK | SATILIK | |
| NİTELİK | BİNA | BİNA | BİNA | |
| TALEP EDİLEN FİYAT | 265.000.000,00 TL | 107.200.000,00 TL | 104.200.000,00 TL | |
| TALEP EDİLEN FİYAT TL | 265.000.000,00 TL | 107.200.000,00 TL | 104.200.000,00 TL | |
| PAZARLIK PAYI | 10% | 10% | 5% | |
| GERÇEKÇİ FİYAT | 240.000.000 TL | 96.500.000 TL | 99.000.000 TL | |
| ARSA ALANI | 450 m² | 240 m² | 565 m² | |
| BİNA ALANI | 2200 m² | 960 m² | 1288 m² | |
| BİNA BİRİM FİYATI | 26.000 TL | 24.000 TL | 21.750 TL | |
| BİNA DEĞERİ | 57.200.000 TL | 23.040.000 TL | 28.014.000 TL | |
| ŞEREFİYE ( Müteahhit Karı ) ORANI | 20% | 20% | 20% | |
| ŞEREFİYE ( Müteahhit Karı ) | 48.000.000 TL | 19.300.000 TL | 19.800.000 TL | |
| ARSAYA DÜŞEN | 134.800.000 TL | 54.160.000 TL | 51.186.000 TL | |
| ŞEREFİYESİZ ARSA BİRİM FİYATI | 299.556TL/m² | 225.667TL/m² | 90.595TL/m² | |
| KAKS ( MEVCUT BİNAYA GÖRE ) | 4,89 | 4,00 | 2,28 | |
| 1 M2 YAPI İÇİN GEREKLİ ARSANIN BİRİM FİYATI | 61.273TL/m² | 56.417TL/m² | 39.741TL/m² | **52.477 TL/m²** |
| KONU TAŞINMAZLA AYNI YAPILAŞMA DURUMUNDAKİ ARSANIN BİRİM FİYATI | 154.580TL/m² | 142.329TL/m² | 100.259TL/m² | **132.389 TL/m²** |
| KONUM/ŞEREFİYE İNDİRGEMESİ | 1,20 | 1,25 | 1,80 | |
| ARSA BİRİM FİYATI | 185.496TL/m² | 177.911TL/m² | 180.465TL/m² | **181.291 TL/m²** |
| KAPALI ALAN BİRİM FİYATI | 130.909TL/m² | 125.651TL/m² | 138.354TL/m² | **131.638 TL/m²** |

| DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU | |
|---|---|
| EMSAL NO | EMSAL-9 |
| EMSAL DURUMU | KİRALIK |
| NİTELİK | DÜKKAN |
| İLANA VEREN KİŞİ | KELLER WILLIAMS FORES |
| İLANA VEREN TELEFON NO | 0 (533) 307 01 01 |
| DÜKKAN TİPİ | ÖN KULLANIMLI |
| KİRALIK FİYATI ( ₺ ) | 280.000 ₺ |
| PAZARLIK ORANI | 7% |
| PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ ) | 260.000 ₺ |
| TOPLAM BRÜT ALAN ( m² ) | 280,00 m² |
| BODRUM KAT ALANI ( m² ) ( 1/4 ) | 0,00 m² |
| ZEMİN KAT ALANI ( m² ) ( 1/1 ) | 150,00 m² |
| ÖN KULLANIM ALANI ( m² ) ( 1/2 ) | 130,00 m² |
| 1. KAT ALANI ( 1/4 ) | 0,00 m² |
| ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN | 215 m² |
| BİRİM FİYAT ( ₺/m² ) | 1.209,30 ₺/m² |
| İÇ DEKORASYON DURUMU | BAKIMLI |
| İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ | 0% |
| ALAN BÜYÜKLÜĞÜ | BENZER |
| ALAN DÜZELTMESİ | 0% |
| YAPI YAŞI DURUMU | BENZER |
| YAPI YAŞI DÜZELTMESİ | 0% |
| CEPHE DURUMU | CADDE CEPHE |
| CEPHE DÜZELTMESİ | 0% |
| TİCARİ POTANSİYEL DURUMU | YOĞUN |
| TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ | 0% |
| TOPLAM DÜZELTME ORANI | 0% |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m² ) | 1.209,30 ₺/m² |
| **ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m² )** | **1.209,30 ₺/m²** |

**4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

**4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

**4.17.Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar**

Değerleme konusu gayrimenkul olan 1106 ada, 162 parsel olan taşınmaz "Arsa" nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

**4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazın kat irtifakı kurulması durumunda imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

**4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

**4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

# Bölüm 5
# ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

### 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

### 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

### 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyün alınmasına herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı ‘’Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (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,” bendi gereği taşınmazın tamamlanması durumunda tapudaki nitelikleriyle “Proje” başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

# Bölüm 6
# SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 6. SONUÇ

### 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Konu taşınmazın değerlemesinde emsal karılaştırma ve maliyet yaklaşımı metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

### 6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın emsal analizi esas alınarak birim $m^2$ değeri 180.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

| MALİYET ANALİZİ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AÇIKLAMA | ALAN | BİRİM FİYAT | İNŞAAT SEVİYESİ | İNŞAAT SEVİYELİ BİRİM | TUTAR | TOPLAM DEĞER |
| 1106/162 PARSEL ( ARSA ) | 1.475,73 $m^2$ | 180.000 ₺/$m^2$ | - | | 265.630.000,00 ₺ | 327.710.000,00 ₺ |
| MİSAFİRHANE | 3.723 $m^2$ | 36.250 ₺/$m^2$ | 46,00% | 16.675 ₺/$m^2$ | 62.080.000,00 ₺ | |
| ÇEVRE DÜZENİ, BAHÇE DUVARI, HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER | | | | | | 37.260.000,00 ₺ |
| KDV HARİÇ TAKDİR EDİLEN DEĞER | | | | 364.970.000,00 ₺ | | |

| MALİYET ANALİZİ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AÇIKLAMA | ALAN | BİRİM FİYAT | İNŞAAT SEVİYESİ | İNŞAAT SEVİYELİ BİRİM | TUTAR | TOPLAM DEĞER |
| 1106/162 PARSEL ( ARSA ) | 1.475,73 $m^2$ | 180.000 ₺/$m^2$ | - | | 265.630.000,00 ₺ | 400.590.000,00 ₺ |
| MİSAFİRHANE | 3.723 $m^2$ | 36.250 ₺/$m^2$ | 100,00% | 36.250 ₺/$m^2$ | 134.960.000,00 ₺ | |
| ÇEVRE DÜZENİ, BAHÇE DUVARI, HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER | | | | | | 37.260.000,00 ₺ |
| KDV HARİÇ TAKDİR EDİLEN DEĞER | | | | 437.850.000,00 ₺ | | |

| KİRA ANALİZİ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AÇIKLAMA | ALAN | KİRA BİRİM FİYAT | AYLIK KİRA DEĞERİ | YILLIK KİRA DEĞERİ | KİRA ÇARPANI | KİRAYA GÖRE DEĞER |
| 1. BODRUM KAT | 746 $m^2$ | 250 ₺/$m^2$/Ay | 186.500 ₺/Ay | 2.238.000,00 ₺/Yıl | 236,6756757 | 437.850.000,00 ₺ |
| ZEMİN KAT | 508 $m^2$ | 1.100 ₺/$m^2$/Ay | 559.000 ₺/Ay | 6.708.000,00 ₺/Yıl | | |
| 1. NORMAL KAT | 508 $m^2$ | 450 ₺/$m^2$/Ay | 228.500 ₺/Ay | 2.742.000,00 ₺/Yıl | | |
| 2. NORMAL KAT | 494 $m^2$ | 450 ₺/$m^2$/Ay | 222.500 ₺/Ay | 2.670.000,00 ₺/Yıl | | |
| 3. NORMAL KAT | 489 $m^2$ | 450 ₺/$m^2$/Ay | 220.000 ₺/Ay | 2.640.000,00 ₺/Yıl | | |
| 4. NORMAL KAT | 485 $m^2$ | 450 ₺/$m^2$/Ay | 218.500 ₺/Ay | 2.622.000,00 ₺/Yıl | | |
| 5. NORMAL KAT | 471 $m^2$ | 450 ₺/$m^2$/Ay | 212.000 ₺/Ay | 2.544.000,00 ₺/Yıl | | |
| ÇATI KAT | 16 $m^2$ | 200 ₺/$m^2$/Ay | 3.000 ₺/Ay | 36.000,00 ₺/Yıl | | |
| KİRA GELİRİNE GÖRE KDV HARİÇ TAKDİR EDİLEN DEĞER | | | 1.850.000 ₺/Ay | 437.850.000,00 ₺ | | |

**Kullanılan Kriterler**

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması nedeni ile proje geliştirme işlemi uygulanamamıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza tamamlanması halinde KDV hariç yasal toplam 437.850.000,00 TL ( Dörtyüzotuzyedimilyonsekizyüzellibin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

USD= ~35,2976 ₺, 1 €= ~36,6901 ₺ olarak kabul edilmiştir. (24.12.2024 taşınmazların değerleme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri;

Değerleme konusu taşınmazın Dolar cinsinden yasal değeri 10.339.796,47 $ olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın Euro cinsinden yasal değeri 9.947.370,00 € tespit ve takdir edilmiştir.

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

**İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı**

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

**6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,**

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaza mevcut %46 inşaat seviyesine göre KDV hariç yasal toplam 364.970.000,00 TL ( Üçyüzaltmışdörtmilyondokuzyüzyetmişbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza tamamlanması halinde KDV hariç yasal toplam 437.850.000,00 TL ( Dörtyüzotuzyedimilyonsekizyüzellibin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazın %46 inşaat seviyesine göre K.D.V dahil piyasa değerinin 437.964.000,00 ₺ ( Dörtyüzotuzyedimilyondokuzyüzaltmışdörtbin Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

**6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi**

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 25.12.2024 tarihinde 64 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerleme bilgilerinize saygı ile sunarız.

| | | |
|---|---|---|
| Mustafa ATASOY<br>Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 410403) | Gökhan DOĞAN<br>Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 408240) | Çetin BEGİÇ<br>Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400479) |

# Bölüm 7
## EKLER

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.