



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021- 1742

Aralık, 2021

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
MERSİS No: 08800000000000000000



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	01.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1742
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde bulunan binada kain 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Beş (55) 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.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	13

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlene Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	31
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	32
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	32
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.	SONUÇ	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.2	Nihai Değer Takdiri	33
8.	UYGUNLUK BEYANI	34
9.	RAPOR EKLERİ	34

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1742 / 01.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Caddebostan Mah. Bağdat Caddesi No: 286, 286A, 286B, D: 1, 2 Kadıköy / İstanbul (UAVT KODLARI : 5361370595 , 5301846134 , 5307302595 , 5481840014)
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı 7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI vasıflı parselde yer alan binada bulunan 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar
<u>Fili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmazlar dükkan ve ofis kullanımlı olup boş durumdadır.
<u>İmar Durumu</u>	Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede alınan sözlü bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel, belediye sınırları içerisinde konumlu olup 21.2.2017 tadilli 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışındayençok:15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Ve Lejandi Değişikliğine göre; Ayrık Nizam (5 kat), Taks:0.25, yapılaşma şartlarına sahip olup, "ticaret+konut" alanında kaldığı bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında kısıtlayıcı bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. 6306 sayılı kanun beyanının, taşınmazın inşa edilmesinden önce tesis edildiği ve herhangi bir kısıtlılık durumu olmadığı öğrenilmiştir. Ayrıca ilgili belediyesinde herhangi bir olumsuz karar ve tutanak bulunmamaktadır.
<u>Taşınmazların KDV Hariç Piyasa Değeri</u>	36.500.000,00-TL (Otuz Altı Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	43.070.000,00-TL (Kırk Üç Milyon Yetmiş Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Buğra Uğur YAP - SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 01.10.2021 itibariyle başlanmış 27.11.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 01.12.2021 Özel 2021-1742 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde bulunan binada kain 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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 "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 21.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu ana gayrimenkul içerisinde kat irtifakı kurulması durumunda oluşacak 1-2-9 ve 10 nolu bağımsız bölümlerin kira değer tespiti için HALK BANKASI A.Ş. adına düzenlenmiş 09.04.2019 tarih 9990982 talep numaralı ekspertiz raporu, HALK GYO A.Ş. adına düzenlenmiş 2019-1097 talep numaralı değer tespit raporu ve HALK GYO A.Ş. adına düzenlenmiş 2020-1248, ve 2021-0768 talep numaralı ekspertiz raporu bulunmaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 1.020.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28
Telefon : 0 216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde konumlu binada kain 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

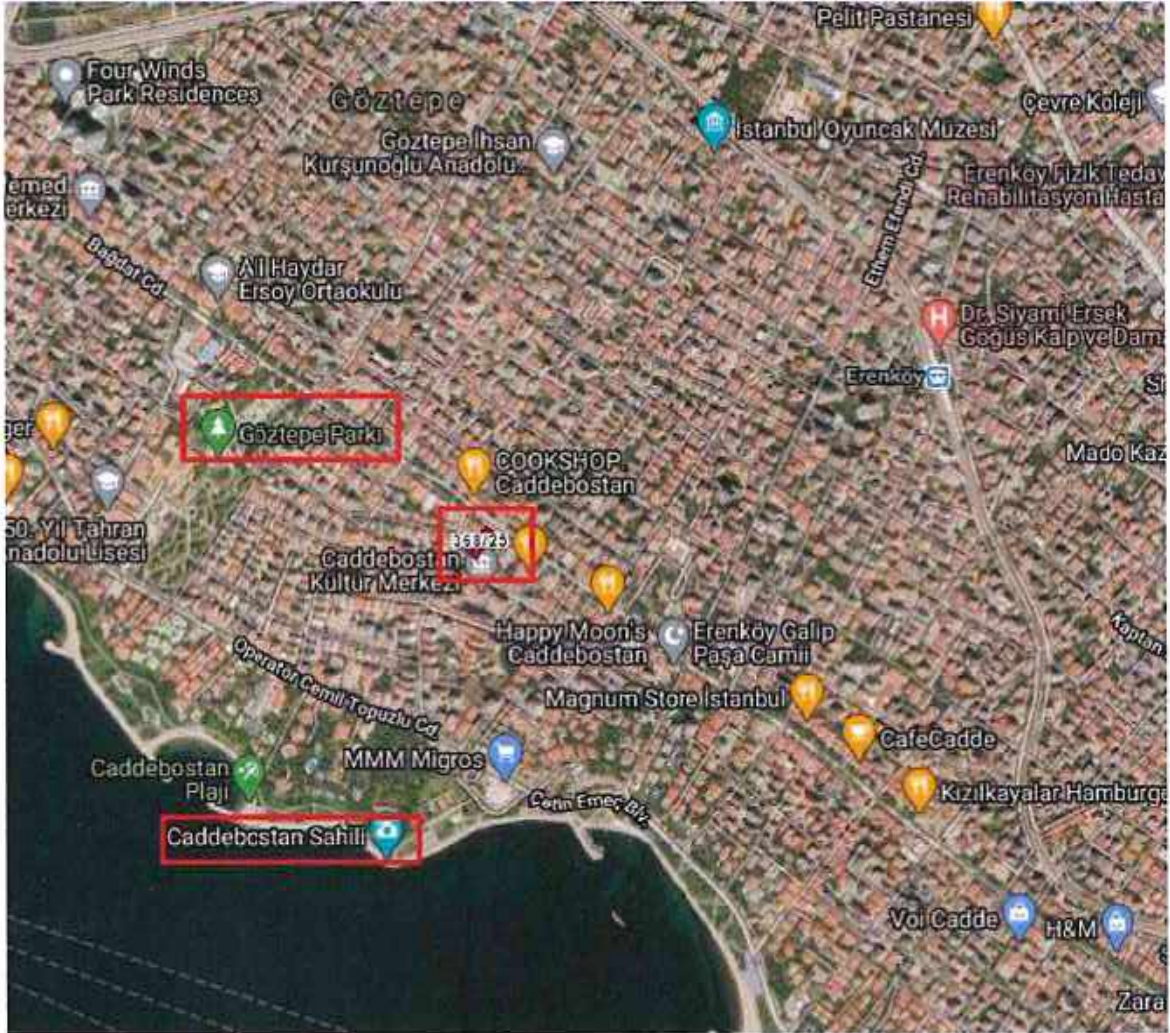
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054988900019

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde üzerinde bulunan binada konumlu 1 ve 2 numaralı daireler, 9 numaralı ofis ve 10 numaralı dükkandır. Ana gayrimenkul, Kadıköy ilçesinin, Caddebostan semtinde, bu semtin ana arterlerinden olan Bağdat Caddesi üzerinde 923,06 m² yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Kadıköy Meydanına yaklaşık 3km mesafededir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir; Bağdat Caddesi, D-100 Karayolu, Akasya AVM. Ana gayrimenkul İstanbul şehrinin merkezinde konumlanmıştır. Bölgede yapılaşma orta-üst seviyede olup, büyük çoğunluğu alt katları dükkân, üst katları konut şeklinde teşekkül göstermiştir.



Koordinatlar

Enlem: 40.968525

Boylam: 29.064726

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 / Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 06510549300000000000000000

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Kadıköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Erenköy
CİLT - SAYFA NO	: 374 / 37010
ADA - PARSEL	: 368 / 25
YÜZÖLÇÜM	: 923,06 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 109097798
BLOK/KAT/B.B. NO	: -/1/1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: DAİRE
ARSA PAY/PAYDA	: 26/270
MALİK - HİSSE	- HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 10.04.2020 / 14713 (Kat İrtifakı Tesisi)

İL – İLÇE	: İstanbul - Kadıköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Erenköy
CİLT - SAYFA NO	: 374 / 37011
ADA - PARSEL	: 368 / 25
YÜZÖLÇÜM	: 923,06 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 109097799
BLOK/KAT/B.B. NO	: -/1/2
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: DAİRE
ARSA PAY/PAYDA	: 24/270
MALİK - HİSSE	- HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 10.04.2020 / 14713 (Kat İrtifakı Tesisi)

İL – İLÇE	: İstanbul - Kadıköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Erenköy
CİLT - SAYFA NO	: 374 / 37018
ADA - PARSEL	: 368 / 25
YÜZÖLÇÜM	: 923,06 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 109097806
BLOK/KAT/B.B. NO	: -/1. BODRUM/9
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: OFİS
ARSA PAY/PAYDA	: 27/270
MALİK - HİSSE	- HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 10.04.2020 / 14713 (Kat İrtifakı Tesisi)

İL – İLÇE	: İstanbul - Kadıköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Erenköy
CİLT - SAYFA NO	: 374 / 37019
ADA - PARSEL	: 368 / 25
YÜZÖLÇÜM	: 923,06 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 109097807
BLOK/KAT/B.B. NO	: -/ZEMİN/10
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: DÜKKAN
ARSA PAY/PAYDA	: 43/270
MALİK - HİSSE	- HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 10.04.2020 / 14713 (Kat İrtifakı Tesisi)

NOT: Taşınmazların tapu türü kat mülkiyeti olsa da edinim sebebi kat irtifakı tesisi ile olmuştur. Ana taşınmaz iskanlı olup kat mülkiyetine geçmiştir. Edinim sebebinin kat irtifakı tesisi olması olumsuz bir durum oluşturmamaktadır.

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden Halk GYO A.Ş. tarafından 13.10.2021 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazların tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur. Aşağıda belirtilen tapu kayıtları, ekspertize konu taşınmazlar üzerinde müşterektir.

Beyanlar Hanesinde:

-KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (08.07.2021-31973)
- Yönetim Planı: 09/04/2020 (10.04.2020 tarih 14713 yevmiye ile.)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (10/12/2014 tarih 36147 yevmiye ile.)
- Eklenti: 2. BODRUM KATTA DEPO

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde: Kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde: Kayıt bulunmamaktadır.

Serhler Hanesinde: Kayıt bulunmamaktadır.

NOT: Taşınmazların tapu kayıtlarında müşterek olarak yer alan 6306 sayılı kanun beyanı, ruhsat tarihi öncesinde tesis edilmiş olması sebebiyle geçerliliğini yitirmiştir. Herhangi bir olumsuz durum yoktur.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Tapu kaydı mülkiyet bilgileri son olarak Kat İrtifakı Tesisi tescilli Yev: 14713 Tarih: 10.04.2020 tarih ve malik 'HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede alınan sözlü bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel, belediye sınırları içerisinde konumlu olup 21.2.2017 tadilli 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışındayençok:15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Ve Lejanti Değişikliğine göre; Ayrık Nizam (5 kat), Taks:0.25, yapılaşma şartlarına sahip olup, "Ticaret + Konut" alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

İlgili belediyeden alınan sözlü bilgiye göre ana taşınmaza 20.12.2017 tarih 796/17 sayılı isim değişikliği ruhsatı ile geçmiş yıllarda düzenlenen olumsuz evrakların ortadan kaldırıldığı ve hali hazırda olumsuz bir durum olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar hali hazırda kat irtifakı kurulmuş bina içerisinde yer almakta olup taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme vb. evrak bulunmaktadır. Ancak taşınmazların bulunduğu bina için 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanunu kapsamında yönetim planı düzenlenmiş olup daire vasıflı taşınmazların Ofis olarak kullanılması için tüm bağımsız bölüm maliklerince imza verilerek yönetim planı değiştirilmiştir. 09.02.2018 tarihinde düzenlenen yönetim planı yazısına istinaden taşınmazlardan 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler tapu vasfı daire olsa da ofis olarak kullanılabilir.

**CADDEBOSTAN
106/4 PAFTA, 368 / 25 PARSEL'DE
BULUNAN APARTMANIN YÖNETİM PLANI**

**1. BÖLÜM
GENEL HÜKÜMLER**

ANA GAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

Madde 1

Kat mülkiyetine çevrilmiş bulunan İSTANBUL il Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mahallesi Bağdat Caddesinde konumlu 286 kapı No'lu ve 106/4 Pafta 368 Ada 25 parsel sayısıyla tapuya kayıtlı bulunan apartman, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve ilgili öteki yasaların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, Kat Malikleri Kurulu'nca oy birliği ile kabul edilen bu Yönetim Planı'na göre yönetilir. Bu Yönetim Planı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre hazırlanmış olup ilgili gayrimenkul için bağımsız bölüm maliklerini ve onlara mirasçılarını, kiracılarını, bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir sebep ile iktisap edecek üçüncü kişileri bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER

Madde 2

Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

Madde 3

Bu Yönetim Planı ve bunda yapılacak değişiklikler bütün bağımsız bölüm maliklerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü adı geçenlerden satış veya herhangi bir yolla edinecek olanlar ile Yönetici ve Denetçileri bağlar. Kiracılar, "ziyadeğe bağlı borç", intifa (faydalanma) ve sukna (oturma) hakkı sahipleri ise, "intifa'ya bağlı borç" esasına göre Yönetim Planı'yla bağlıdır.

YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

Madde 4

Kanunda daha ağır bir nisap emredici bir hükümlerle düzenlenmediği takdirde Yönetim Planı'nın değiştirilmesi için tüm bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

ANA GAYRİMENKULÜN BÖLÜMLERİ

Madde 5

Ana gayrimenkul 2 bodrum, 1 zemin 4 normal kat ve 10 bağımsız bölümden ibarettir.

a. 2. Bodrum Kat

Bu katla sığınak ve her bağımsız bölüme tahsis edilmiş depolar ve otopark alanı vardır.

b. 1. Bodrum Kat

Bu katla 1 adet dükkanı vardır.

c. Zemin Kat

Bu katla 1 adet dükkan vardır.

d. Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü Katlar

Bu katlarda 2'şer adet ofis vardır.

Ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerine, iş bu sözleşme hükmündeki Yönetim Planı ile düzenlenen yer ve eklentiler iş bu Yönetim Planı'na ek yapılmış planlarda görülmektedir.

CADDEBOSTAN, 106/4 PAFTA, 368 / 25 PARSEL'DE BULUNAN APARTMANIN YÖNETİM PLANI

1 / 16

Mülkiyetle ilgili her türlü işlem için gerekli olan belgelerin tamamının alınması ve yönetim planının onaylanması ile ilgili olarak karar üzerine yapılabılır.

5. BÖLÜM SON HÜKÜMLER

Madde 45

Bu Yönetim Planı'nda hüküm bulunmayan hallerde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile diğer kanunların emredici ve tamamlayıcı nitelikteki hükümleri uygulanır.

Madde 46

47 maddeden ve 16 sayfadan ibaret bu Yönetim Planı 09.02.2018 tarihinde düzenlenmiştir.

Bu Yönetim Planı'nın bütün maddeleri İSTANBUL il Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mahallesi 106/4 Pafta 368 Ada 25 parsel sayısıyla tapuya kayıtlı bulunan ve Bağdat Caddesi No: 296'da konumlu apartman aşağıda açık kimlikleri ve adresleri yazılı bütün bağımsız bölümleri maliklerince teker teker okunarak isteğe ve usulüne uygun şekilde düzenlenmiş, oybirliği ile kabul edilip birlikte imza altına alınmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Malik	Kullanım amacı	Depo	Otopark	İmza
Bağımsız Bölümler 9, 10	Bodrum ve Zemin Katlar maliki	HALK GYO A.Ş.	Dükkan	2 Adet	7 Adet
Bağımsız Bölümler 1, 2	1. Kat maliki	HALK GYO A.Ş.	Ofis	2 Adet	2 Adet
Bağımsız Bölümler 3, 4	2. Kat maliki ve / veya vekli	Faik KOPARAN veya Vekli Çağlar ÇORUĞLU	Ofis	2 Adet	2 Adet
Bağımsız Bölümler 5, 6	3. Kat maliki ve / veya vekli	Yaşar KUÇUKÇALIK veya Vekli Fatih ERDEM	Ofis	2 Adet	2 Adet
Bağımsız Bölümler 7, 8	4. Kat maliki ve / veya vekli	Yaşar Melek KÖSOĞLU veya Vekli Aydın KÖSOĞLU	Ofis	2 Adet	2 Adet
		Apartman ortak	-	2 Adet	

Yasar Kucukcalik's
ve vekilleri

CADDEBOSTAN, 106/4 PAFTA 368 / 25 PARSEL'DE BULUNAN APARTMANIN YÖNETİM PLANI

14 / 18

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Yeni Yapı Ruhsatı: 13.10.2017 tarih 000769-17 sayılı; Yol altı: 2 Yol üstü: 5 Toplam: 7 kat, 10 bağımsız bölüm, 2.612m² inşaat alanı ve 4/A yapı sınıfında tanzim edilmiştir.

İsim Değişikliği Ruhsatı : 20.12.2017 tarih 796- 17 sayılı Yol altı: 2 Yol üstü: 5 Toplam: 7 kat, 10 bağımsız bölüm, 2.612m² inşaat alanı ve 4/A yapı sınıfında tanzim edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 10.06.2021 tarih 2021/105 sayılı Yol altı: 2 Yol üstü: 5 Toplam: 7 kat, 10 bağımsız bölüm, 2.612m² inşaat alanı ve 4/A yapı sınıfında tanzim edilmiştir.

Enerji Kimlik Belgesi: 26.07.2019 tarihinde başlayıp 26.07.2029 tarihinde sona erecek, Y2234B7F29F45 seri numaralı BepTr Türü ve C Kategorisidir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 53 89 T.c.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Şirket Yayımlı 200.000,00.-TL
Mersis No: 061100000000000019

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki yapı, 13.01.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanununa istinaden; KLT Kontrol Yapı Denetim A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

Ruhsat üzerindeki Adres: Eğitim Mahallesi, Poyraz Sokak, Erdemler İş Merkezi No: 5A Kadıköy/İSTANBUL

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

Söz konusu 7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI vasıflı parsel üzerinde bulunan bodrum + zemin ve 4 normal kattan oluşan bina içerisinde yer alan 1 - 2 - 9 ve 10 numaralı bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Ana gayrimenkul için 26.07.2019 tarihinde başlayıp 26.07.2029 tarihinde sona erecek, Y2234B7F29F45 seri numaralı BepTr Türü ve C Kategorisi Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kadıköy'ün tarihi çok eski yıllara dayanmaktadır. Kuruluş tarihi olarak M.Ö. 675 yılı kabul edilir. M.Ö. 1000 yılları civarında Fenikeliler tarafından Fikirtepe'de çeşitli kaynaklarda Harhadon adıyla anılan bir ticaret kolonisi oluşturulduğu bilinmektedir. Fikirtepe' deki ilk yerleşmenin karşısında Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında Halkedon (Bakır Ülkesi) adıyla ikinci bir yerleşme daha oluşur. Halkedon (Kalkedon) bu dönemde Apollon Tapınağı ile ün salar. Haydarpaşa Çayı ise Halkedonlular tarafından at yarışları için kullanılır.

M.Ö. 658'de Sarayburnu'na yerleşerek Bizans şehrinin nüvesini atan Bizans, yörenin güzelliğine hayran kalır ve bu güzel yer dururken karşı tarafta (Kadıköy'de) yerleşen insanları körlükle vasıflandırarak, Kadıköy'ü "Körler Diyarı" olarak adlandırır. Bu sebeple çeşitli kaynaklarda bu adla da anılmıştır. İstanbul'un fethi sonrası Fatih Sultan Mehmet Halkedon'u, meşhur Nasrettin Hoca'nın kızının torunu olan ilk İstanbul Kadısı Celalzade Hızır Bey'e verir. Buna izafeten yerleşme adının da Kadıköy olarak değiştiği söylenir. 18. yüzyıl, özellikle Lale Devri boyunca Kadıköy çevresinin mesire yeri olarak önemini attığı bir dönem olur. Haydarpaşa, Yoğurtçu, Moda ve Kuşdili çayırları ile Uzun Çayır halkın rağbet ettiği gezinti alanlarıdır. 18. yüzyılda o zamana kadar Türklerin ve Rumların yaşadığı Kadıköy'e Ermenilerin de yerleşmeye başladığı görülür. Kadıköy ve çevresi 19. yüzyılın ikinci yarısında kararlı bir gelişme göstermeye başlar. Selimiye Kışlası ve Hardarpaşa Askeri Hastanesi gibi önemli yapıların inşasıyla asıl gelişmeler başlar. Bu gelişmeleri takip eden diğer iki önemli olgu da şunlardır: Şehir içi vapur işletmeciliği ve Haydarpaşa-İzmit demiryolunun açılması. 19. yüzyılın sonlarına doğru Moda çevresinde gayrimüslim ve Levantenlerin yerleşmeye başladıkları gözlenirken, Göztepe, Erenköy, Bostancı çevresinde de II. Abdülhamid döneminin (1876-1909) önde gelen devlet görevlilerinin geniş araziler içinde köşkler yaptırdıkları görülür. Fenerbahçe'ye doğru da varlıklı Levanten ve gayrimüslimler geniş araziler satın alarak sayfiye amaçlı köşkler inşa ettirirler. 1892'de Hasanpaşa Gazhanesi'nin yapılmasıyla havagazına, 1894'te şehir suyuna kavuşan Kadıköy'e 1928'de elektrik gelir. Kadıköy'de kurulan Onuncu Belediye Dairesi'nin ilk başkanı Osman Hamdi Bey olur. İstanbul'da 1860'lardaki ilk imar operasyonlarından herhangi bir pay elde edemeyen Kadıköy, 1912-1914 arasında Cemil Topuzlu'nun şehreminliği sırasındaki ikinci imar operasyonları döneminde bazı önemli imar operasyonlarına sahne olur. Bazı yol yapımı ve altyapı uygulamalarının yanı sıra Şehremini Cemil Paşa'nın şehir ve semt parkları oluşturma projesi kapsamında Kadıköy'de Kuşdili Deresi'nin kıyısında Yoğurtçu Parkı yapılır. Ayrıca İskele Meydanında bulunan ve halen kullanılan belediye binası da bu dönemde inşa edilir. Cumhuriyet arifesinde Kadıköy'ün İstanbul'un en gelişmiş

semtlerinden biri olduğu söylenebilir. Kadıköy Cumhuriyet'e kadar az çok devam eden oldukça renkli bir nüfus yapısına sahip olmuştur. Kadıköy, 1869 yılında o zamanlar daha büyük ve önemli bir merkez olan Üsküdar Sancağı'na bağlanmıştır. Uzun süre Üsküdar'a bağlı olan Kadıköy, 1 Eylül 1930'da ilçe olur. Bu tarihte Kadıköy'ün Kızıltoprak ve Erenköy olmak üzere iki bucağı vardır. 1938-1949 arasında Vali ve Belediye Başkanı Dr. Lütfi Kırdar'ın giriştiği ve İstanbul'daki üçüncü imar operasyonlarını oluşturan dönemde, Kadıköy'de de projeler gerçekleştirilir. Kadıköy-Üsküdar yolunun Haydapaşa'da demiryoluna rastlayan kesiminde bir köprü yapılması, Bağdat Caddesi'nin Kartal'a kadar asfaltlanması, Kadıköy Halkevi'nin inşası bu dönemin Kadıköy'deki en önemli imar operasyonları olur. Kozyatağı'nda bir su deposu inşa edilir. Hasanpaşa'da yer alan Kadıköy Gazhanesi'ni işletmekte olan Havagazi Şirketi, 1945'te İETT bünyesine katılırken, toplu ulaşım alanında tramvayları desteklemek amacıyla 1947'den itibaren otobüs işletmesine de başlanır.Yapımı 1953'te başlayan Haydarpasa Limanı ilave rıhtım ve depo inşaatları ile 1954'te başlayıp 1957-1958'de biten Haydarpasa-Pendik çift şeritli yolu (eski E-5, yeni D-100), bu dönemde Kadıköy'de gerçekleşen iki büyük ve önemli projedir. Özellikle Bağdat Caddesi yerine yerleşmenin kuzeyinde inşa edilen yeni Ankara Yolu ile şehirler arası trafik yerleşme içinden çıkarken, yeni yol güzergahıyla da bir anlamda yeni bir psikolojik sınır tanımlanmıştır.

Bununla birlikte 1950'li yıllar Kadıköy çevresinde az yoğun, müstakil ve yer yer bahçeli yapılaşma türünün halen devam ettiği bir dönemdir. Kadıköy'ün özgün karakterini oluşturan bu mekansal yapının dönüşümü ağırlıklı olarak 1960'larda gerçekleşir.1960'lar sonrasında Kadıköy'de ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğunlaşma göstermesiyle, bu tarihlerden itibaren Kadıköy, Sirkeci-Eminönü-Karaköy-Beyoğlu gibi birinci kademe merkezlerin ardından ikinci kademedeki metropoliten alt merkeze dönüşmüş ve eski semt merkezi özelliklerini yitirmiştir. 1980'li yıllarda çeşitli düzenlemeler yapılır. Bu dönemde gerçekleştirilen çeşitli projeler arasında, Haydarpasa Koyu'nun doldurularak meydanın genişletilmesi, Dalıyan-Bostancı arasında denizin doldurularak kıyı düzenlemesi yapılması ve sahil yolu açılması (1984-1987), Kalamış Koyu ve Fenerbahçe'de yat limanı inşası (1985-1988), yapımı 1993'te tamamlanan İskele-Mühürdar arasında deniz doldurularak meydanın büyütülmesi ve yeşil alanlar kazanılması sayılabilir. Bu dolgu çalışmalarıyla denizden 900.000 metre kareden fazla alan kazanılır ve 5 km'den uzun bir sahil yolu elde edilir. Kadıköy Meydanı da bu dönemde bazı önemli değişiklikler geçirir. Eski hal binası kondervatuvara tahsis edilir ve iskele ile hal arasında kalan alan trafiğe kapatılarak yaya kullanımına açılır. Haydarpasa yönünde, dolgu alanda yeni durak yerleri oluşturulur. Çarşı içinde de bazı sokaklarda yaya alanı uygulaması başlatılır. İskele yanındaki park yeniden düzenlenir. 1990'lı yıllarda II. Çevre Yolu'nun tamamlanarak Kozyatağı bağlantılarının hizmete girmesi, Kozyatağı çevresi ve Söğütlüçeşme'de ofis kullanımlarının oluşturduğu alt merkezlerin belirmesi, Bostancı'dan öteye sahil yolu dolgusu ve yolunun devam ettirilmesi, Moda Burnu'nda yeni bir dolgu alanı oluşturulması ve Bahariye yaya yolu düzenlemesi (1993) bu dönemde Kadıköy fizyolojisini etkileyen yada etkileyebilecek önemli kentsel projeler ve dinamikler olarak ortaya çıkmıştır. Kadıköy günümüzde, nüfus büyüklüğü, ekonomik faaliyet ve imar açısından İstanbul'un en önemli ilçelerinden birisidir.

KADIKÖY
Nüfus: 482.713

Kadıköy nüfusu 2019 yılına göre **482.713**.

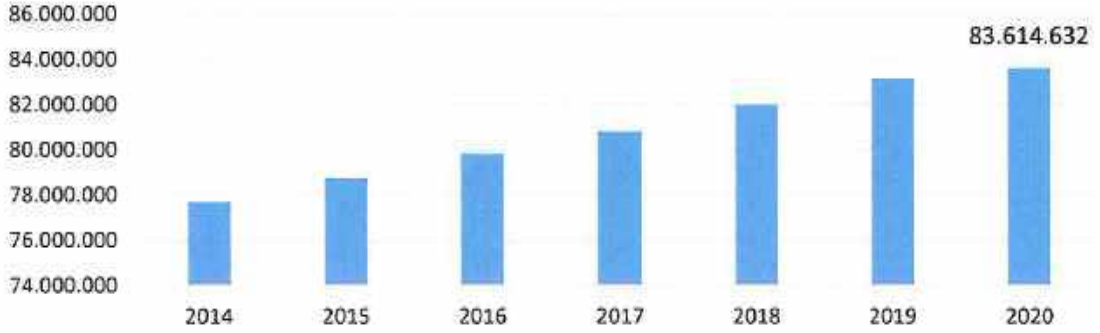
Bu nüfus, **218.465** erkek ve **264.248** kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: **%45,26** erkek, **%54,74** kadındır.

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

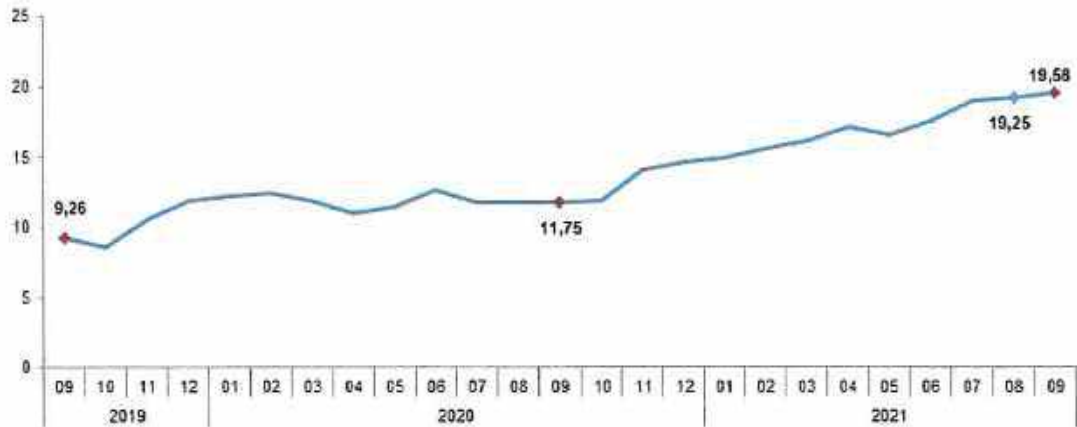
Yıllara Göre Türkiye Nüfus Verileri - TÜİK



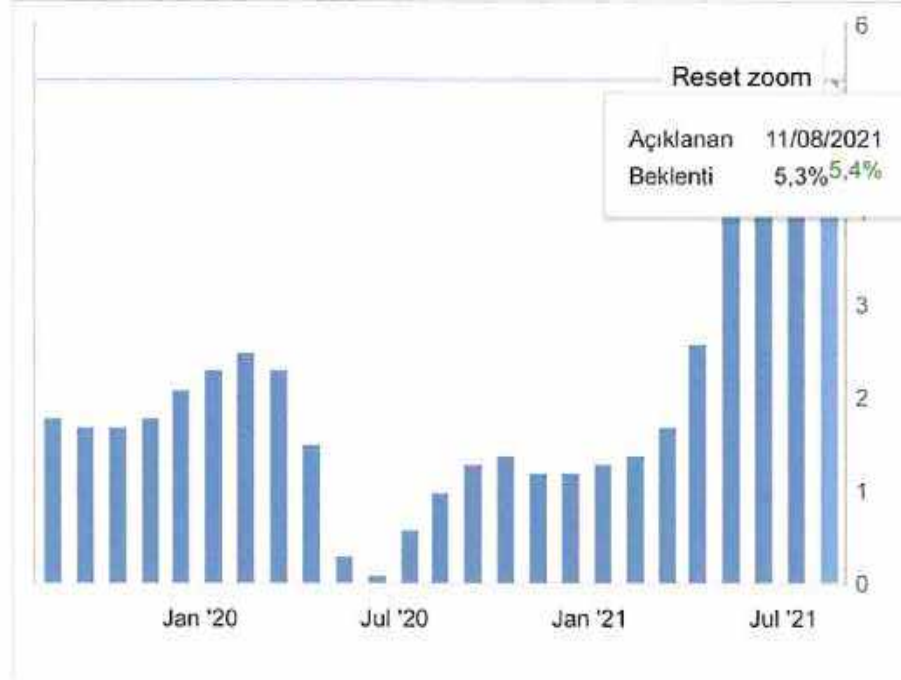
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021

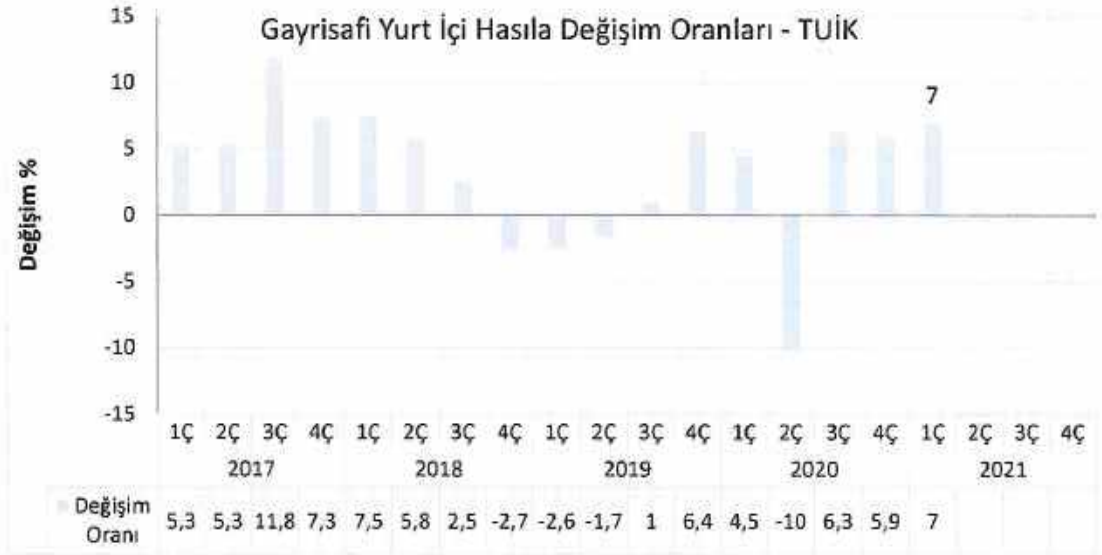


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



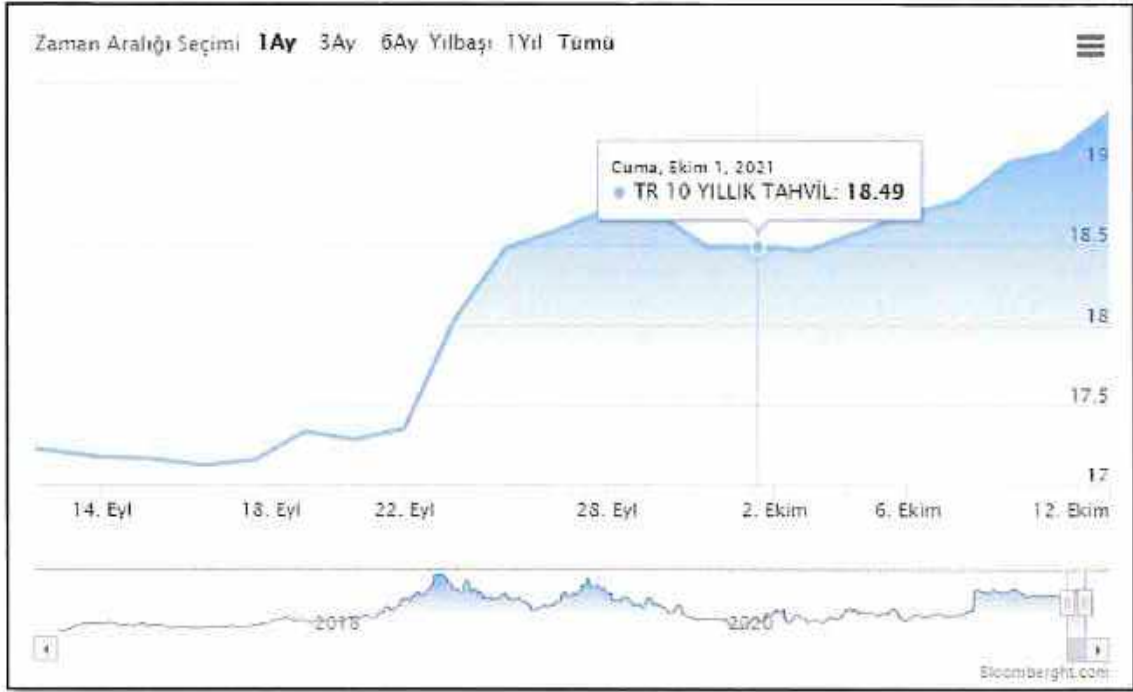
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TÜİK)

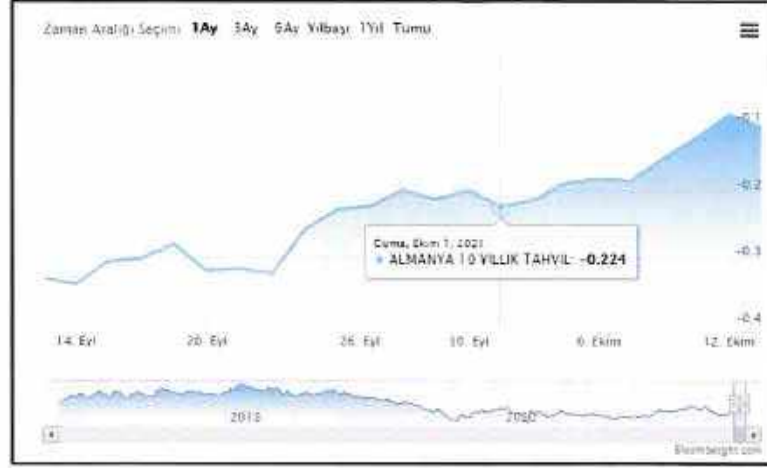
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyredirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

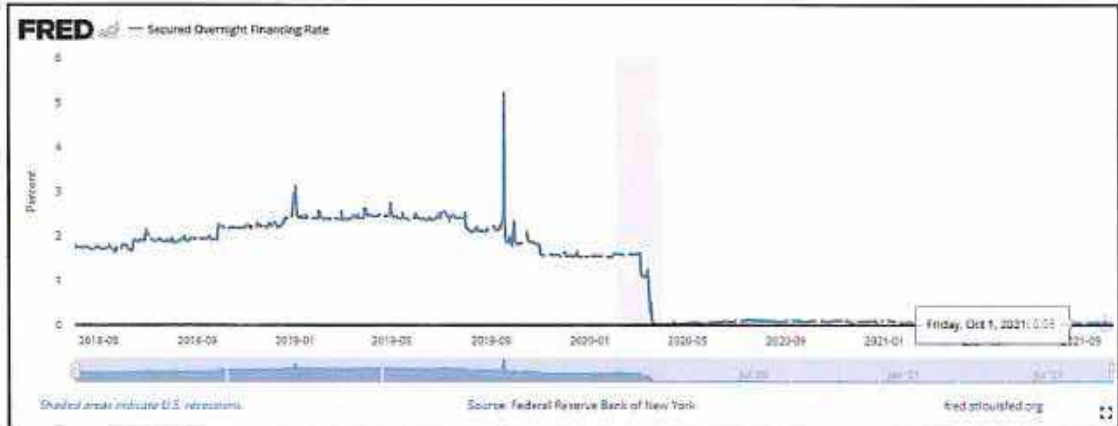


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibarıyla ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;

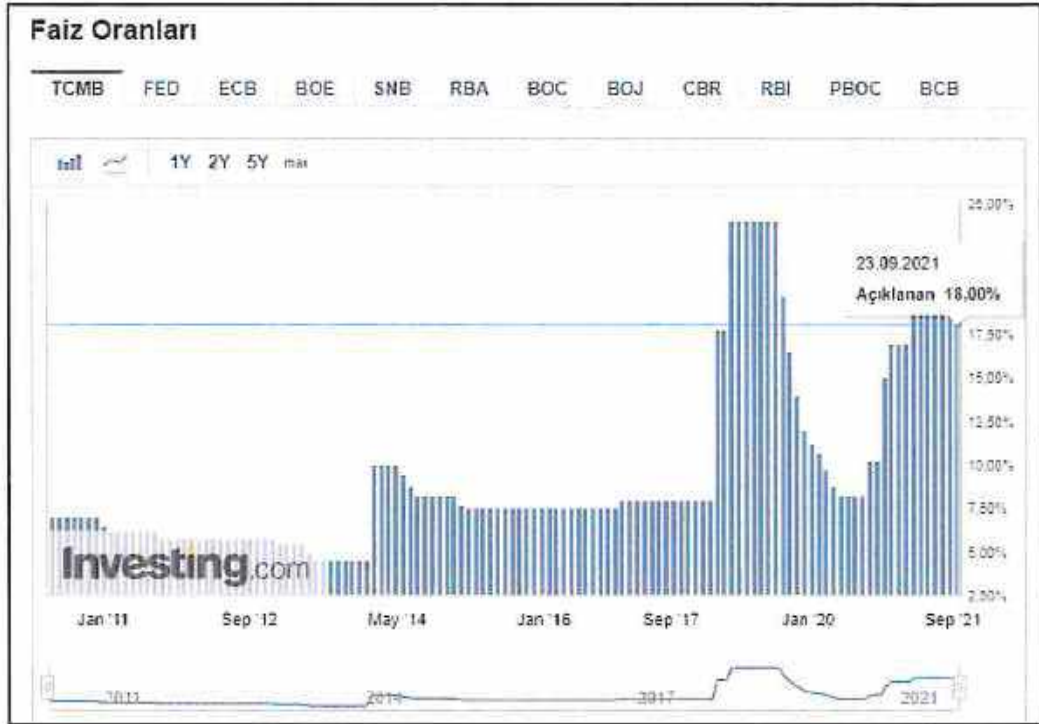


TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Ekimsonrası 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, 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 yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işini sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu ana gayrimenkul 923,06m² alanlı olup 7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI vasfındadır. Taşınmaz üzerindeki yapı, 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı olarak yıkılmış olup yeni inşa edilen ve tamamlan bina10.06.2021 tarihinde tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi almıştır. Ana taşınmaza ait 21.07.2017 tarihli mimari proje Web Tapu Sistemi ve Kadıköy Belediye Başkanlığında incelenmiştir. Mimari projesine göre binanın 2. bodrum katında; otopark ve depolar, 1. bodrum katında; 1 adet ofis, zemin katında 1 adet dükkan, 4 normal katın her birinde 2 adet daire konumlu olmak üzere binada toplamda 10 bağımsız bölüm bulunmaktadır. 09.12.2018 tarihinde düzenlenen yönetim planı yazısında daire vasıflı taşınmazların ofis olarak kullanılabilceği kararı verilmiş ve taşınmazlar ofis olarak değerlendirilmiştir. Bina girişi 1. bodrum kattan, binanın sağ cephesinden sağlanmaktadır. Bina giriş kapısı cam üzeri alüminyum doğramadır. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır. Dış cephesi mantolama üzerine alüminyum ve cam giydirmedir.

9 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz; binanın 1.bodrum katında konumlu olup katta tek bağımsız bölümdür. Mimari projesine göre, ofis ve wc düzeninde brüt 200 m² alanlıdır. Taşınmazın 2.bodrum katta yaklaşık 13 m² depo eklentisi bulunmaktadır.

10 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz; binanın zemin katında konumlu olup katta tek bağımsız bölümdür. Mimari projesine göre; dükkan, balkon ve wc düzeninde brüt 250 m² alanlıdır. Taşınmazın 2.bodrum katta yaklaşık 13 m² depo eklentisi bulunmaktadır.

1 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz; 1. katta, bina girişine göre solda, binanın ön cephesinde konumludur. Mimari projesine göre, salon, oda, mutfak nişi, banyo ve balkon düzeninde 155 m² brüt alanlıdır. Taşınmazın 2.bodrum katta yaklaşık 9 m² depo eklentisi bulunmaktadır.

2 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz; 1. katta bina girişine göre sağda, binanın arka cephesinde konumludur . Onaylı mimari projesine göre, salon, oda, mutfak nişi, banyo ve balkon düzeninde 150 m² brüt alanlıdır. Taşınmazın 2. bodrum katta 9 m² depo eklentisi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların iç hacminde eksik imalatlar bulunmakta olup taşınmaz mevcut haliyle satılmaktadır. Bu sebeple eksik imalatlar değerlemede dikkate alınmamıştır. Yerinde yapılan incelemelerde, zeminler şaplı, duvar ve tavanları ince sıvalıdır. Islak mahallerde tavan ve zemin seramik döşemeleri tamamlanmıştır. Pencere montajları tamamlanmıştır. Taşınmaz içerisinde, duvar içinde kalan tüm tesisat döşemeleri tamamlanmış olup aksesuar kısmen tamamlanmıştır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mevcut yapı içerisinde ruhsat belgesine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar hali hazırda projesine uygun olarak tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi almıştır. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana taşınmaz içerisindeki tarafımızca değerlendirilen 1-2-9 ve 10 nolu bağımsız bölümler boş durumdadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asil sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazar çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Erniyet Mh. Sınır Sk.No:17/2 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 80 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000 TL
Mersis No: 0631054938000023135

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Bağdat Caddesinin ticari yoğunluğu daha düşük bölgesinde konumlu, 150 m² depo 150 m² zemin kat olmak üzere toplam 300m² alanlı dükkan 15.000.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yaklaşık 25 yıllık binada konumludur. Bodrum kat, zemin kata ¼ oranında indirgenmiştir.

Gözde Gayrimenkul: 0533 767 88 98

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 200m² dükkan ve 200m² asma katı olmak üzere toplam 400m² alanlı dükkan 40.000.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yeni binada konumlu olup bakımlı durumdadır. Asma kat ½ (100m²) oranında zemin kata indirgenmiştir. Konum olarak kısmen avantajlıdır.

Realty Life Gayrimenkul: 0532 235 328 08 84

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 225m² alanlı dükkan 29.000.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yeni binada konumlu olup bakımlı durumdadır. Fiyatın abartıldığı düşünülmekte olup pazarlık payı yansıtılmıştır.

Zen Gayrimenkul: 0533 476 49 14

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 60m² alanlı dükkan 9.250.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yeni binada konumlu olup bakımlı durumdadır. Küçük alanlı olması sebebiyle kullanım alanı şerefiyesi yansıtılmıştır.

Feba Gayrimenkul: 0535 285 14 95

Emsal 5 [Satılık Daire]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada, 1. katta yer alan 175m² olduğu öğrenilen daire, 4.500.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yeni binada yer almakta olup konu mülkler ile benzer durumdadır. İstenilen bedel yüksek olup pazarlık yüksek tutulmuştur.

Kale Gayrimenkul: 0536 772 96 58

Emsal 6 [Satılık Daire]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada, 3. katta yer alan 180m² olduğu öğrenilen daire, 4.800.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yeni binada yer almakta olup konu mülkler ile benzer durumdadır. İstenilen bedel yüksek olup pazarlık yüksek tutulmuştur.

İzak Hason Gayrimenkul: 0543 243 79 29

Emsal 7 [Satılık Daire]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada, 3. katta yer alan 200m² olduğu öğrenilen daire, 5.350.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yeni binada yer almakta olup konu mülkler ile benzer durumdadır. İstenilen bedel yüksek olup pazarlık yüksek tutulmuştur.

Aktüel Gayrimenkul: 0535 780 34 46

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN - DAİRE)													
İçerik	SATILIK DÜKKAN								SATILIK DAİRE				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7						
Brüt alanı (m ²)	188,00m ²	300,00m ²	225,00m ²	60,00m ²	175,00m ²	180,00m ²	200,00m ²						
Satış fiyatı	15.000.000 TL	40.000.000 TL	29.000.000 TL	9.250.000 TL	4.500.000 TL	4.800.000 TL	5.350.000 TL						
m ² birim fiyatı	79.787 TL	133.333 TL	128.889 TL	154.167 TL	25.714 TL	26.667 TL	26.750 TL						
Pazarlık	5%	-	15%	-	15%	-	15%	-	10%	-	10%	-	10%
Konum şerefiyesi	10%	+	10%	-	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+	0%
Kullanım alanı şerefiyesi	10%	+	0%	-	10%	-	20%	-	0%	-	0%	-	0%
Yapı kalitesi şerefiyesi	10%	+	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+	0%	-	0%
İndirgenmiş birim fiyat	99.734 TL	100.000 TL	96.667 TL	100.208 TL	23.143 TL	24.000 TL	24.075 TL						
Ortalama Birim fiyat	99.152TL/m ²							23.739TL/m ²					

Emsal 8 [Kiralık Daire]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada, 2. katta yer alan 110m² olduğu öğrenilen daire, 15.000-TL bedel ile kiralıktır. Taşınmaz yeni binada yer almaktadır. Konu taşınmazlar ile benzer durumdadır.

Erol Gayrimenkul: 0533 934 05 50

Emsal 9 [Kiralık Daire]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada, zemin katta yer alan 120m² olduğu öğrenilen dükkan, 16.000-TL bedel ile kiralıktır. Taşınmaz yeni binada yer almaktadır. Konu taşınmazlar ile benzer durumdadır.

Lunas Gayrimenkul: 0532 322 00 04

Emsal 10 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada, zemin katta yer alan 385m² alanlı olduğu öğrenilen dükkan, 120.000-TL bedel ile kiralıktır. Taşınmaz yeni binada yer almaktadır. Konu taşınmazlar ile benzer durumdadır.

D&C Gayrimenkul: 0555 968 09 39

Emsal 11 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede, Bağdat Caddesinin arka sokağında konumlu binada, zemin katta yer alan 110m² alanlı olduğu öğrenilen dükkan, 30.000-TL bedel ile kiralıktır. Taşınmaz yeni binada yer almaktadır.

Remax Mutlu Gayrimenkul: 0532 0175 06 06

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN - DAİRE)								
İçerik	KİRALIK DAİRE				KİRALIK DÜKKAN			
	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
Brüt alanı (m²)	110,00m²	120,00m²	385,00m²	110,00m²				
Satış fiyatı	15.000 TL	16.000 TL	120.000 TL	30.000 TL				
m² birim fiyatı	136 TL	133 TL	312 TL	273 TL				
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	25%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	130 TL	127 TL	296 TL	327 TL				
Ortalama Birim fiyat	128TL/m²				312TL/m²			

A Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde satılık/satılmış, kiralık/satılık arsa, bina ve emsaline rastlanmamıştır. Taşınmazın ülkenin ticari hareketliliği en yüksek caddelerinden olan Bağdat Caddesinde olması, yapının kullanım amaç ve şeklinin hizmet/ticari nitelikli olması, bölge ihtiyacına cevap verebilecek seviyede olması, imar durumu, yapılaşma oranı, gibi etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın arsa değeri tespit edilirken bölgede detaylı araştırma yapılmış ancak satılık/satılmış aynı veya farklı lejanta sahip arsa emsali bulunamamıştır. Söz konusu parselin konumlu olduğu aksın çevre teşekkülü incelenmiş zemin katlar dükkân/işyeri, normal katların ofis ve daire ağırlıklı yapılaştığı gözlenmiştir. Bu doğrultuda bina değerine ulaşmak için bölgede bulunan dükkân ve daire emsalleri ile aşağıda bulunan tablo düzenlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan ve tarafımızca değerlemesi yapılan 1-2-9 ve 10 numaralı bağımsız bölümler için bölgede yapılan araştırmalardan elde edilen bilgilerden hareket ile taşınmazın zemin katına ~ 100.000-TL/m² takdir edilmiş, bodrum kat ise zemin kat değerinin yaklaşık 1/4 'ünden düşük değer takdir edilmiş, normal katlar ise bölgeden elde edilen ofis ve daire emsalleri üzerinden değerlendirilmiş ve cadde cepheli ofisler için 18.000-25.000-TL/m² arası, arka cephedeki ofisler için ise 15.000 -20.000 TL/m² aralığında değer takdir edilmiştir.

Taşınmazların hali hazırda iç hacimlerinde eksik imalatlar bulunsa da Shell & Core sistemi ile satışa konu olduğu öğrenilmiş ve eksik imalatlar dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Kat	B.B. NO	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Nihai Değer (TL)
1	1	155,00	₺21.612,90	₺3.350.000,00
1	2	150,00	₺18.666,67	₺2.800.000,00
1.BODRUM	9	200,00	₺26.750,00	₺5.350.000,00
ZEMİN	10	250,00	₺100.000,00	₺25.000.000,00
GENEL TOPLAM		755,00	-	₺36.500.000,00

Sonuç olarak Pazar yaklaşımı yöntemine göre taşınmazların hali hazır değeri toplam 36.500.000,00 TL olarak belirlenmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine

özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Mevcut imar durumu, yapılaşma şartları ve yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak birim değeri takdir edilmiştir. Bölgede genel itibarıyla 2-3 katlı zemin katlar dükkan, normal katlar ofis ağırlıklı binalar mevcuttur. Boş parsel cadde üzerinde bulunmamaktadır.

Rapora konu taşınmazların içerisinde bulunduğu binada kat irtifakının kurulu olması ve bölgede benzer nitelikte boş arsa emsaline rastlanılmamış olması göz önüne alınarak taşınmazlar için arsa ve yapı değeri tespit edilmemiş olup bu doğrultuda maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların içerisinde bulunduğu binada kat irtifakının kurulu olması ve bölgede benzer nitelikte boş arsa emsaline rastlanılmamış olması göz önüne alınarak taşınmazlar için arsa ve yapı değeri tespit edilmemiş olup bu doğrultuda maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların içerisinde bulunduğu binada kat irtifakının kurulu olması ve bölgede benzer nitelikte boş arsa emsaline rastlanılmamış olması göz önüne alınarak taşınmazlar için arsa ve yapı değeri tespit edilmemiş olup bu doğrultuda maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Bağımsız Bölüm No	Alan		Yapı Birim Maliyeti			Mevcut Yapı Değeri TL
1	155 m ²	x	1.920,00 TL/m ²	x	=	297.600,00-TL
2	150 m ²	x	1.920,00 TL/m ²	x	=	288.000,00 -TL
9	200 m ²	x	1.920,00 TL/m ²	x	=	384.000,00-TL
10	250 m ²	x	1.920,00 TL/m ²	x	=	480.000,00-TL
TOPLAM						1.449.600,00 TL

Taşınmazların Sigorta esas yapı değerleri , 4A yapı sınıfı üzerinden belirlenmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer için değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir.

Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde Ana gayrimenkul vasfındaki taşınmaz içerisinde (Kat İrtifakı kurulu değildir.) normal katlarda ofis nitelikli olarak düşünülen taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 18 yıl, zemin kat dükkân nitelikli olarak düşünülen taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 18 yıl, 1.bodrum kat dükkânların (kullanım fonksiyonuna göre) ~ 20 yıl, olarak ön görülmüştür. Buna göre normal kat ofisler için 0,0555 (%5,55) zemin kat dükkân için 0,0555 (%5,55) 1.bodrum kat dükkânlar için 0,050 (%5,0) olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

KATLAR	B.B.NO	NİTELİK	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ ~ (TL)
1.BODRUM KAT	9	OFİS	200,00	70,00	₺14.000,00	₺168.000,00	/	0,0500	₺3.360.000,00
ZEMİN KAT	10	DÜKKAN	250,00	314,00	₺78.500,00	₺942.000,00	/	0,0556	₺16.957.695,77
1.NORMAL KAT	1	OFİS	155,00	129,03	₺20.000,00	₺240.000,00	/	0,0555	₺4.324.324,32
1.NORMAL KAT	2	OFİS	150,00	116,67	₺17.500,00	₺210.000,00	/	0,0555	₺3.783.783,78
TOPLAM			755,00		₺130.000,00	₺1.560.000,00		0,0549	₺28.425.803,88

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Sonuç olarak gelir yöntemi ile değerlendirme konusu parsel üzerinde 1 – 2 – 9 – 10 nolu bağımsız bölümlerin bitmiş değerinin yaklaşık 28.425.000-TL olacağı tespit edilmiştir. Hali hazır değerlerinin ise ortalama 0,0609 kapitalizasyon oranı ve aylık toplam 130.000 TL kira değeri baz alınmıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için takdir edilen kira değerlerine ilişkin analizler raporun 5.nci ana maddesi ve alt maddelerinde yapılan incelemeye göre de detaylandırılmıştır.

Bu duruma göre taşınmazların hali hazır durumda toplam kira değeri 130.000 TL/Ay olarak takdir edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %65-%70 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %45-%50 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu taşınmazların içerisinde bulunduğu binada kat irtifakının kurulu olması ve bölgede benzer nitelikte boş arsa emsaline rastlanılmamış olması göz önüne alınarak taşınmazlar için arsa değeri tespiti yapılmamıştır. Bölgede karlılık oranı çok yüksek olduğundan arsa maliklerinin inşaatları kendilerinin yaptığı görülmüştür. Bu sebeple de proje geliştirme yöntemi ile arsa değer tespiti yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar durumuna alt katının dükkan, üst katlarının ise ofis olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan ana taşınmaz içerisinde bulunan 1 -2 -9 ve 10 numaralı bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi istenmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Tarafımızca değerlendirilmesi istenen taşınmazlar, 923,06 m2 alanlı 7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan 10 bağımsız bölümlü bina içerisinde bulunan 1-2-9 ve 10 numaralı taşınmazlardır. Taşınmazların değerini belirlemek için Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerler belirlenmiştir.

Taşınmazların gelir yaklaşımına göre değeri her ne kadar düşük çıksa da , özellik pandemi sonrası kira değerlerinde indirime gidilmiş olmasının bu duruma en büyük etken olduğuna kanaat getirilmiştir. Bu sebeple değerlendirilmede gelir analizi kullanılmamıştır.

Bölgede aktif olarak hizmet veren benzer taşınmazların Pazar yaklaşımına göre değerinin taşınmazların gerçek değerini daha iyi yansıttığı kanaatiyle değerlendirme Pazar yaklaşımı yöntemi esas alınmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde taşınmazların bağımsız bölüm olarak tapu tescillerinin yapılacağı kanaatiyle değerlendirme yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı ile Taşınmazların Değeri : 36.500.000,-TL

Gelir Yaklaşımı ile Taşınmazların Değeri : 28.425.000,-TL

6.2 Aşgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm aşgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:25669F
www.netgd.com.tr Sermaye:1.700.000,00,-TL
Mersis No: 0631054939900015

6.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. Tapu kaydında müşterek olarak bulunan riskli yapı beyanlarının ruhsat tarihi öncesinde konulduğu, hali hazırda geçerliliğini yitirdiği ve olumsuz bir etkisi olmadığı tespit edilmiştir.

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

Taşınmazların devredilmesi konusunda kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyüne dâhil edilebileceği ve bu şekilde portföye dahil edilmelerinde herhangi bir sakınca olmayacağı ön görülerek portföyde bulunmalarına da bir engel bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Caddebostan Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde yer alan binada kain 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa 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 ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki 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.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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 pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **36.500.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Otuz Altı Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)**

Taşınmazların aylık 130.000 TL bedelle kiralanabileceği kanaatine varılmıştır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri : 43.070.000,00TL dir.

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. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$: 13,3803 TL 'dir.*

Buğra Uğur Yap Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:25669F
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Muhafaza Mh. 067 145 197 000015