



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

RAPOR NO.....: 12

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 27.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 30.12.2021

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mahallesi, Mehtap Sokak üzerinde, 1106 ada 162 parselde yer alan “İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman “” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: **24.460.000,00-TL (YİRMİDÖRTMİLYONDÖRTYÜZALTMİŞBİN- TÜRK LİRASI)**
KDV DAHİL DEĞER.....: **28.862.800,00 TL(YİRMİSEKİZMİLYONSEKİZYÜZALTMİŞKİBİNSEKİZYÜZ-TÜRK LİRASI)**

Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence
B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 68 95
E-mail: info@ekspertur.com.tr
Web: www.ekspertur.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	07.10.2021
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2021
RAPOR TARİHİ VE NOSU	30.12.2021/ 12
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mahallesi, Mehtap Sokak üzerinde, 1106 ada 162 parselde yer alan "İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman " niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 11.05.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında, Sosyo Kültürel Tesis Alanında kaldığı belirtilmiştir. KAKS: 1.50 yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı unsur bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	24.460.000 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226

İÇİNDEKİLER

1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
- 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
- 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 1.4 RAPORUN KAPSAMI
- 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

2) GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

- 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
- 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU
- 2.3 GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.5 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.6 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
- 2.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.9 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER
- 2.10 GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
- 2.11 BELLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.12 GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

- 3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 3.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

- 3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER
- 3.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER
- 3.5. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 3.6. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI

4) GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

- 4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ
 - 4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI
 - 4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR
- 4.2 MALİYET YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ
 - 4.2.1. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN VARSAYIMLAR İLE BU BİLGİLERİN SONUÇLARI
- 4.3 GELİR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ
 - 4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER
 - 4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ
 - 4.3.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER
- 4.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER
 - 4.4.1. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI
 - 4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
 - 4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ
 - 4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

5) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI
- 5.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ

- 5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER
 - 5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
 - 5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
 - 5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
 - 5.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 6) DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARIN AÇIKLANMASI**
- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
 - 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

BÖLÜM 1 : DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 3.000.000-TL

Ticaret sicil : 569458/0

Telefon : 0212 441 68 95

e-posta/Web : info@ekspertur.com.tr / www.ekspertur.com.tr

Adres : Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul

1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy İstanbul

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

Ödenmiş Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 7.000.000.000,00-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mahallesi, Mehtap Sokak, 1106 ada, 162 parselde yer alan, İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman nitelikli taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.4. RAPORUN KAPSAMI

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

1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 21.12.2020 tarihinde 10-REV no ile rapor hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 : GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. GARİMENKULÜN TAPU KAYDI

İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	KADIKÖY	ADA	1106	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	21905755	PARSEL	162	KAT NO.	-
MAHALLESİ	GÖZTEPE	ALANI (m ²)	1499	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	İKİ MÜŞTEMİLATI OLAN BAHÇELİ KARGİR APARTMAN		
MEVKİİ	-	CİLT	21	SAYFA	2077
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

2.2. GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU

Ekspertizi yapılan konu mülk İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, Mehtap Sokak ve Zümrüt Çıkmazı Sokak arasında yer alan 1106 ada, 162 parsel nolu İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman nitelikli taşınmazdır. Konu mülke ulaşım için, İBB Anadolu Yakası Park ve Bahçeler Müdürlüğü güneyindeki Operatör Cemil Topuzlu caddesinde doğu yönde 380m ilerledikten sonra sola dönülür, 100m gidildikten sonra tekrar sola dönülerek konu mülkün üzerinde bulunduğu Mehtap sokağa başlanılır ve 70m sonra sağda konumlu Zümrüt Çıkmazı sokak köşesinde yer alan iki girişli binaya ulaşılır. Konu mülke yakın konumda Caddebostan Plajı, Göztepe 60. Yıl Parkı, 50. Yıl Tahran Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikte yeni yapılmış 12-14 katlı ve 30-40 yıllık 3-4 katlı konut nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım özel araçlar ve Kadıköy Caddebostan istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk (E: 40.967200 B: 29.059500) koordinatlarında yer almaktadır.

2.3. GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Konu mülk 1106 Ada 162 parsel üzerinde bulunan İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman nitelikli taşınmazdır. Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan dijital incelemede ana gayrimenkule ait herhangi bir proje, ruhsat, yapı kullanma izin belgesi görülmemiştir. 10.04.2017 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında yapının 1954 öncesi İl Özel İdaresi kayıtlarında mevcut olduğu, 2981 sayılı İmar Affı Kanununun Geçici 2. Maddesine göre de 1957 yılı öncesi yapılmış yapıların ruhsatlı ve yapı kullanma ruhsatlı sayıldığı belirtilmiştir. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

2.4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 07.10.2021 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülk üzerinde devredilmesine ve satışına engel herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz ve şerh bulunmamaktadır.

2.5. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre en son 10.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır.

2.6. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Kadıköy Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	21.12.2010
TAKS	Maks : 0,40	YÜKSEKLİK (H)	Serbest
KAKS	1.50	EMSAL	1.50
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	5m-4m-4m	İNŞAAT NİZAMI	Avan projeye göre belirlenecektir.
LEJANT	Sosyo Kültürel Tesis Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	E-3854364-115.02.01-1089188
PARSELİN TERKLERİ	Parselin terki mevcut olup kesin terk miktarı için istikamet rölövesi ile başvuru yapılması gerektiği ifade edilmiştir.		
AÇIKLAMALAR	Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 11.05.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında, Sosyo Kültürel Tesis Alanında kaldığı belirtilmiştir. KAKS: 1.50 yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilmiştir. Yazılı imar durumu cevabında imar planı ve plan notu değişikliklerinde yükseklik sınırlamasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi 3194 ve 5216 sayılı yasaların ilgili maddelerine göre karar alınmak üzere gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmiştir denildiği, söz konusu plan tadilatı kesinleştikten sonra konu parsel imar durumu belgesi düzenlenebileceği ifade edilmiştir.		

2.7. GAYRİMENKULÜN İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Konu mülke ilişkin alınmış herhangi bir yıkım kararı, riskli yapı tespiti, durdurma kararı vb. olumsuz evrak bulunmamaktadır.

2.8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

2.9. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER

Konu mülk 1106 Ada 162 parsel üzerinde bulunan İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman nitelikli taşınmazdır. Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan dijital incelemede ana gayrimenkule ait herhangi bir proje, ruhsat, yapı kullanma izin belgesi görülmemiştir. 10.04.2017 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında yapının 1954 öncesi İl Özel İdaresi kayıtlarında mevcut olduğu, 2981 sayılı İmar Affı Kanununun Geçici 2. Maddesine göre de 1957 yılı öncesi yapılmış yapıların ruhsatlı ve yapı kullanma ruhsatlı sayıldığı belirtilmiştir, yasal sürecini tam ve eksiksiz olarak tamamlamıştır.

2.10. GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu mülk kanunu 29.06.2001 tarihinde kabul edilen yapı denetim kanunundan önce inşaa edilmesi sebebiyle yapı denetim kanuna tabii olmamıştır.

2.11. GAYRİMENKULÜN BELLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER

Konu taşınmaza ait hazırlanan iş bu rapor proje değerlendirme çalışması olmayıp cins tashihi bina için hazırlanmıştır.

2.12. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Konu taşınmaza ait 21.12.2020 Tarihli M2234AD0DF250 belge numaralı E sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 3 : ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal	
	X			
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında	
	x			
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş	
	X			
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla	
		X		
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor	
	X			
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla	
		X		
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı		
		X		
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X

Konum Analizi : İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları 11 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 kaldırdığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir.

Kadıköy; İstanbul ilinin en eski yerleşim birimlerinden biri olmakla beraber, hala yoğun nüfus yapısına sahip ilçelerinden birisidir. Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır.

Kadıköy, gün geçtikçe planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış; kaçak yapılaşması eskiye oranla azalan, depreme dayanıklı binaları ile gelişime örnek gösterilen kent olarak büyümektedir. Barış Manço Müzesi, Bostancı Lunapark, Caddebostan Sahili gibi sanat ve tarihi merkezleri bulunmaktadır. Konu mülklerin bulunduğu bölge, genellikle yeni yapılaşmaların yoğun olarak yer aldığı Fikirtepe mahallesinde konumlanmaktadır.

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

Demografik Veriler

- Türkiye nüfusu artarak 2002 yılındaki 66,4 milyon düzeyinden 2019 yılında 83,2 milyon kişiye ulaşmıştır.
- Toplam nüfus içerisinde çalışma çağı nüfusu (15-64 yaş) ile yaşlı nüfusun (65+ yaş) payı artmakta ancak 14 yaş altı nüfusun payı azalmaktadır. 2019 yılında 0-14 yaş grubunun toplam nüfus içerisindeki payı yüzde 23,1, 15-64 yaş grubunun payı yüzde 67,8 ve 65 ve üstü grubun payı yüzde 9,1 olarak gerçekleşmiştir.
- Yaş gruplarının toplam nüfus içerisindeki payında yaşanan bu değişimin altında, toplam doğurganlık hızının nüfusun yenilenme düzeyi olan 2,1 düzeyinin altına inmiş olması ve ülkemizde yaşam standartlarında gerçekleşen iyileşmeler nedeniyle insan ömrünün uzaması yatmaktadır. Son 17 yılda, doğuşta hayatta kalma ümidi kadın ve erkek ortalamasında yaklaşık 5,8 yıl artmıştır. 2019 yılı itibarıyla kadınların doğuşta hayatta kalma ümidi 81,0 yılken, bu düzey erkeklerde 75,6'dır.
- Doğurganlığın yenilenme hızı düzeyinde seyretmesi ile ömrün uzamasının bir sonucu olarak nüfus yaşlanmakta ve nüfusun ortanca yaşı yükselmektedir.
- Demografik açıdan önem taşıyan göstergelerden birisi de bebek ölüm hızıdır. Sağlık hizmetlerinde ve yaşam standartlarında yaşanan iyileşmenin sonucunda bebek ölüm hızı 2002 yılındaki binde 25 düzeyinden 2019 yılında binde 9 düzeyine kadar gerilemiştir.



Ekonomik Veriler

Büyüme

- GSYH 2021 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 21,7 oranında büyüme kaydetmiştir.

- İkinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 2,3, sanayi sektörü yüzde 40,5 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 20,5 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,9 olarak gerçekleşmiştir.
- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 20,3 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 22,9 ve yüzde 4,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,9 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2021 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 12,2 oranında, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 35,2 oranında artmıştır.
- Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 13,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

1-Yıllıklandırılmış GSYH Büyümesi

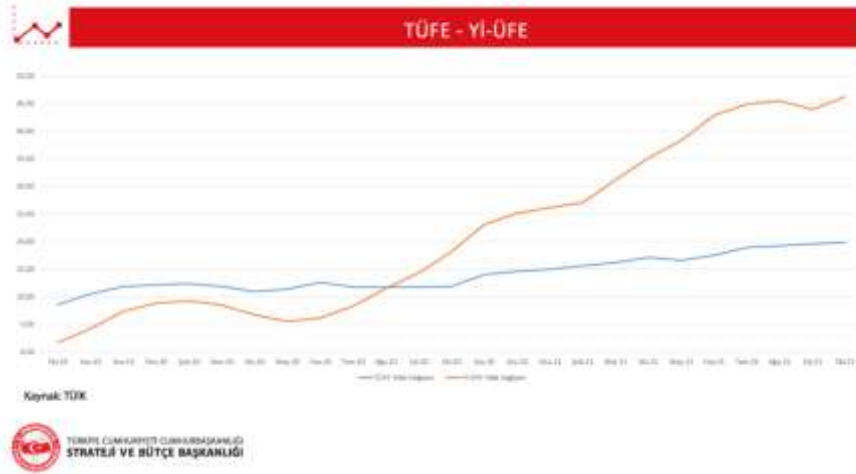


Enflasyon

- 2021 yılı Ekim ayında TÜFE yüzde 2,39 oranında artmıştır. Ekim ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon yüzde 19,89 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Yüzde 1,92 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,52 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 7,56 oranında azalan Giyim ve Ayakkabı grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı eksi 0,40 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,29 oranında artan Konut grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,43 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yıllık enflasyona en büyük etki 6,77 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 3,30 puanla Konut ve 3,16 puanla Ulaştırma gruplarından gelmiştir.
- C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Ekim ayında yüzde 1,79 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,49 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 1,04 oranında artmıştır.
- Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 16,82 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 18,46, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 15,43 olarak gerçekleşmiştir.

- Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değışim oranı 0,43 puan artışla yüzde 15,94'ten yüzde 16,37'ye yükselmiştir.
- Yi-ÜFE Ekim ayında yüzde 5,24 oranında artmış ve Yi-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 46,31 olarak gerçekleşmiştir.
- İmalat fiyatları Ekim ayında yüzde 5,37 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değışim oranı yüzde 45,94 olarak gerçekleşmiştir.
- Ara malı fiyatları ise Ekim ayında yüzde 5,34 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 53,20 oranında artış kaydedilmiştir.

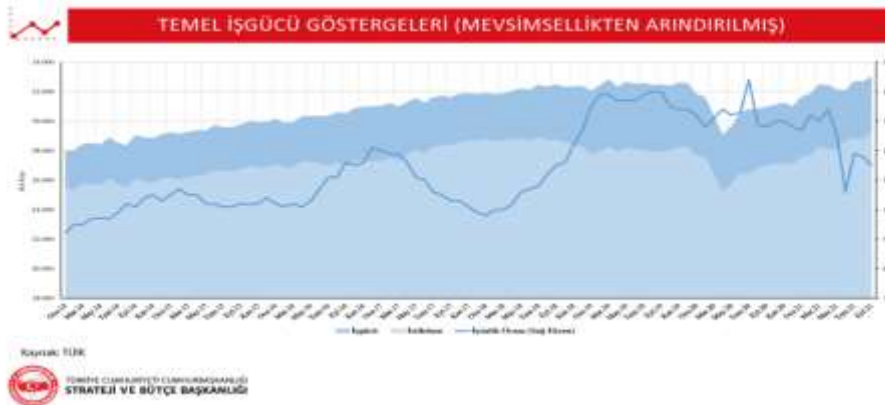
TÜFE - Yİ-ÜFE



İstihdam

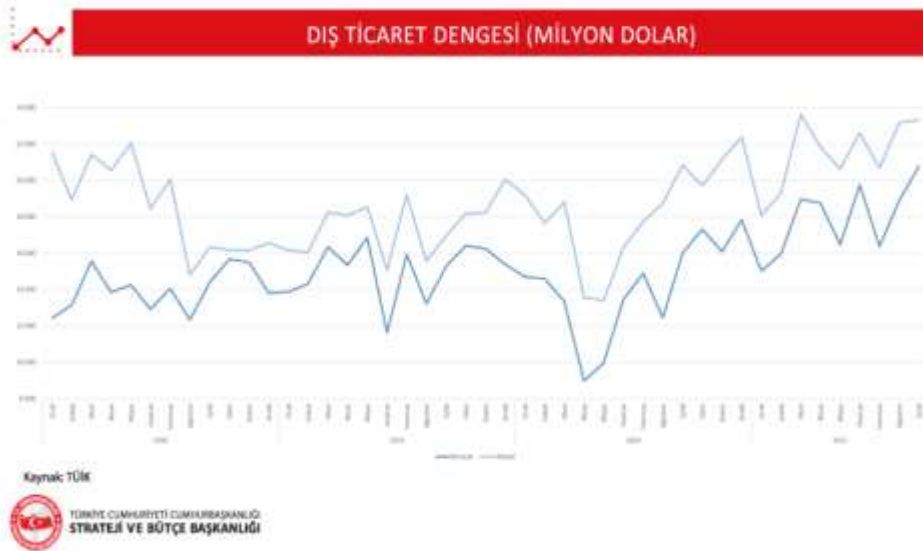
- 10 Kasım 2021 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2021 yılı Eylül ayında yüzde 11,1 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 30 milyon 144 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 47,2 oldu.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında;
- İstihdam oranı yüzde 45,8 olarak gerçekleşti.
- İşgücü 33 milyon 48 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 51,7 olarak gerçekleşti.
- Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı yüzde 11,5 oldu.

TemelİşgücüGöstergeleri Eylül2021



Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

- 2021 yılının Eylül ayında ihracat 20,8 milyar dolar, ithalat ise 23,3 milyar dolar seviyesinde kaydedildi.
- Eylül ayında dış ticaret açığı 2,5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında motorlu kara taşıtlar ihracatında yüzde 7,8 azalırken; enerji ithalatında yüzde 65,7 oranında artış yaşanmıştır.
- Ağustos ayı ihracat miktar endeksi yüzde 38,2 artmış, ithalat miktar endeksi ise yüzde 2,7 oranında azalmıştır.
- Ağustos ayında ihracat fiyatlarında yüzde 9,9; ithalat fiyatlarında ise yüzde 27,1 artış gözlemlendi.
- Dış ticaret haddi ise bir önceki yılın aynı ayına göre 13,6 puan düşerek 86,8 seviyesine geriledi.
- Ağustos ayı itibarıyla, cari işlemler dengesi 528 milyon dolar fazla verdi.
- On iki aylık cari işlemler açığı ise Ağustos ayı itibarıyla 23 milyar dolar seviyesindedir.
- Ağustos ayında portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri sırasıyla 1.339 ve 7.271 milyon dolar seviyesindeyken; doğrudan yabancı yatırımlar kaynaklı 319 milyon dolarlık net sermaye çıkışı gerçekleşmiştir.



Mali Piyasalar

Haftalık Kredi Ve Mevduat Faiz Gelişmeleri 15112021

Haftalık Kredi ve Mevduat Faiz Gelişmeleri ¹									
15.11.2021									
	6.11.2020 (Bir Önceki Yıl)	25.12.2020 (Yıl Sonu)	8.10.2021 (Geçen Ay)	29.10.2021 (Geçen Hafta)	5.11.2021 (Son Hafta)	Değişim			
						Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
Ticari Kredi	16,7	19,8	20,1	18,7	18,5	-14	-160	-109	183
Ticari Kredi ²	16,8	19,7	21,0	19,4	19,5	12	-151	-119	261
Tüketici Kredisi	19,2	22,1	22,2	22,3	22,1	-13	-11	-2	297
Tüketici Kredisi ²	18,1	21,2	23,8	22,9	23,7	-27	-19	243	508
İhtiyaç Kredisi	20,3	23,0	23,4	23,3	23,5	25	13	55	318
İhtiyaç Kredisi ²	18,5	21,8	24,7	24,7	24,7	3	0	318	621
Taahhüt Kredisi	18,6	18,6	21,3	20,3	21,8	140	40	536	317
Konut Kredisi	15,6	18,7	17,9	17,5	17,2	-20	-66	-140	166
TL Mevduat ⁴	11,9	15,9	17,3	15,7	15,5	-21	-180	-36	365

Kaynak: TCMB

(1) Bankalarca TL kredi ve mevduatlarına uygulanan faiz oranları gösterilmektedir. (Akm, Yıllık, Dönemlik Ortalamalar, %) Tablodaki tarihler her dönemin son Cuma gününü ifade etmekte ve o tarih itibarıyla bir haftalık veriyi içlemektedir.

(2) Kredili mevduat hesapları ve kurumsal kredi kartları dahildir.

(3) Kredili mevduat hesapları dahildir.

(4) TL üzerinden açılan toplam mevduatlarına uygulanan ortalama faiz oranıdır.

Haftalık Kredi Ve Mevduat Gelişmeleri 15112021

Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri ¹									
15.11.2021									
	6.11.2020 (Bir Önceki Yıl)	31.12.2020 (Yılsonu)	8.10.2021 (Geçen Ay)	29.10.2021 (Geçen Hafta)	5.11.2021 (Son Hafta)	Değişim			
						Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
Toplam Kredi	3.696,8	3.575,9	4.028,9	4.172,0	4.201,0	0,7	4,3	17,5	13,6
TL	2.297,2	2.347,8	2.580,7	2.619,4	2.632,8	0,5	2,0	12,1	14,0
YP ²	1.399,6	1.228,1	1.448,2	1.552,6	1.568,2	1,0	6,3	27,7	12,0
YP (USD cinsinde)	165,1	166,4	163,1	163,2	162,2	-0,6	-0,6	-2,5	-1,7
Toplam Mevduat	3.664,6	3.456,0	4.129,8	4.333,0	4.374,6	1,0	5,9	26,6	19,4
TL	1.557,6	1.548,0	1.848,6	1.902,5	1.903,4	0,1	3,0	23,1	22,2
YP	2.106,9	1.908,0	2.281,2	2.430,5	2.471,2	1,7	8,3	29,5	17,3
YP (USD cinsinde)	248,0	258,5	257,0	255,3	255,7	0,2	-0,5	-1,1	3,1

Kaynak: SİDDK

(1) Bankalararası kredi ve mevduat tutarları hariçtir.

(2) Dövizle endekslili krediler TL'den çıkılarak YP'ye eklenmiştir.

3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

3.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER

Konu mülk İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Caddebostan Mahallesi 1106 Ada 162 Parsel nolu “ İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman” nitelikli taşınmazdır. Konu mülkün yer aldığı parsel 1499m2 alana sahiptir. Parselin altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır. Konu mülk zemin (680m2) + 2 normal (680m2 x 2 = 1360m2) + çatı (260m2 + 95 m2 teras) katlı toplam 2300m2 alanlı yapı ile 36m2 alanlı kömürlük + 95 m2 teras bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede zemin katın lokal olarak kullanıldığı, iki girişte de normal katlarda 2’şer adet, çatı katında 1’er adet daire bulunmaktadır. Yerinde 3 daire kiracısı olduğu belirtilerek görülememiştir, yapı genel kat alanı hesaplanarak alan hesabı yapılabilmektedir. Yerinde dairelerin 4 oda, salon, mutfak, banyo, wc, 2 balkon ve antre-hol düzeninde olduğu, zemin katta yer alan lokalin ofis bölümleri, oyun alanları, mutfak, wc, giriş holü düzeninde olduğu görülmüştür. Yerinde görülen dairelerde giriş kapısı ahşap-çelik kapı, iç kapılar ahşap kapıdır. Pencereler pvc doğramadır. Yerler salon ve odalarda laminat parke kaplama, antrede yerler dökme mozaik-seramik ve mutfakta yerler seramik kaplamadır. Duvarlar saten boyalıdır. Mutfakta ahşap doğrama dolaplar ve

seramik tezgah bulunmaktadır. Banyoda yer ve duvarlar kısmen yarıya kadar seramik kaplı olup duş yeri, lavabo bulunmaktadır. Dairelerde ısınma sistemi doğalgazlı sistemdir.

3.5. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Konu mülk 1957 yılı öncesi yapılmış olup İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanununu Geçici Madde 2- a) bendine göre iskanlı kabul edilmiş olup herhangi bir aykırılık bulunmamaktadır.

3.6. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkulde ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI

Konu mülk 1106 Ada 162 parsel üzerinde bulunan İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartmandır. Mevcut durumda zemin kat Ziraat Bankası Lokali olarak kullanılmaktadır ve 3 daire kiradadır. Diğer daireler boş durumdadır.

BÖLÜM 4 : GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

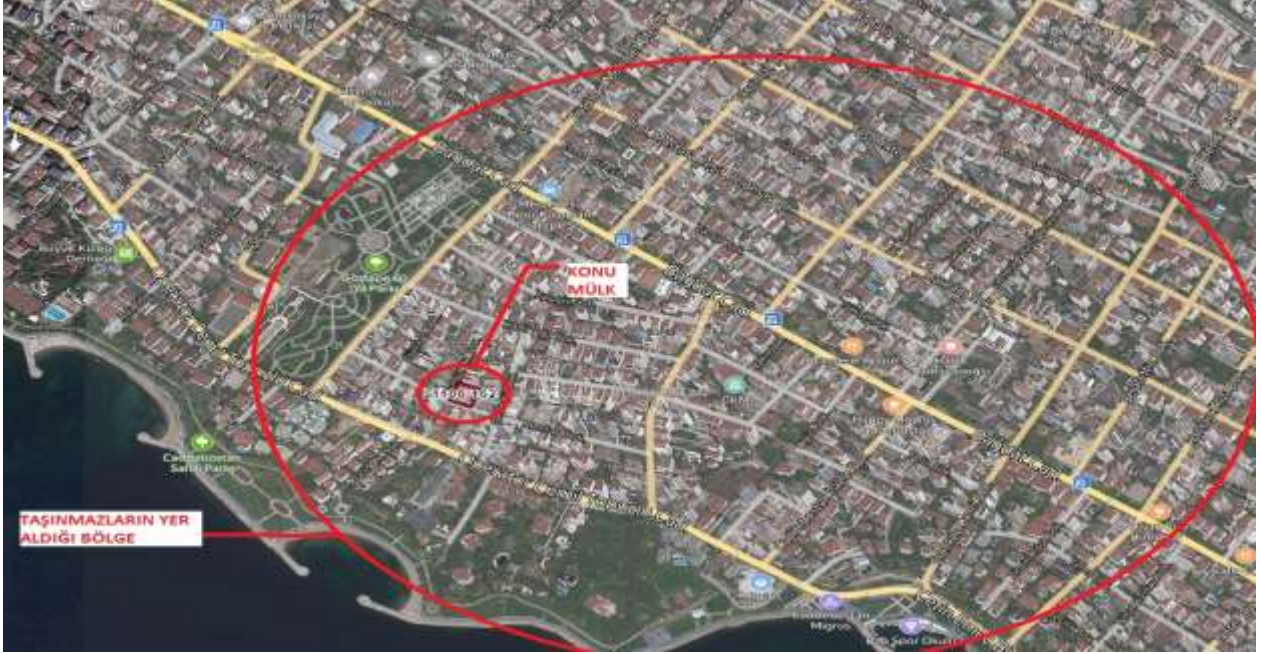
4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

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

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

Konu mülkün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmış ve emsallerin yer aldığı bölge krokide gösterilmiştir. Tüm emsallerin şerefiye, pazarlık payı vb. düzeltmeleri madde 4.1.2 de belirtilmiştir.



Arsa emsalleri

EMSAL 1: Konu mülke yakın konumda, 1407 ada 163 parsel numaralı, Şemsettin Günaltay caddesi üzerinde, Ticaret+Konut alanı, TAKS: 0.35, KAKS: 2.07 yapılaşma şartlarına sahip 1225m2 alanlı arsanın 96,70m2 hissesi için istenen değer: 1.350.000-TL (m2 birim değeri: 13.961-TL/m2) (Konum itibariyle ve imar durumu ile konu mülke göre şerefiyelidir.) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 747 46 22

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, 419 ada 77 parsel numaralı, Selvi Çıkmazı sokak üzerinde, Konut alanı, TAKS: 0.35, KAKS: 2.07 yapılaşma şartlarına sahip 1167m2 alanlı arsanın 60m2 hissesi için istenen değer: 3.000.000-TL (m2 birim değeri: 50.000-TL/m2) (Konum itibariyle ve imar durumu ile konu mülke göre şerefiyelidir.) **Sahibinden** Tel: 0532 373 53 05

EMSAL 3: Konu mülke yakın düşük şerefiyeli konumda, ayırık nizam, 4 Kat Konut alanı yapılaşma şartlarına sahip, 407m2 alanlı arsa için istenen değer: 6.500.000-TL (m2 birim değeri: 15.971-TL/m2) (Konum itibariyle düşük şerefiyelidir.) **Emlak Ofisi** Tel: 0544 597 44 59

EMSAL 4: Konu mülke yakın konumda, 573 ada 22 parsel numaralı, Öğretmen Hayrullahaga sokak üzerinde, Konut alanı, TAKS: 0.35, KAKS: 2.07 yapılaşma şartlarına sahip üzerinde ekonomik ömrünü doldurmuş 2 katlı bina bulunan 128m2 alanlı arsa için istenen değer: 3.670.000-TL (m2 birim değeri: 28.672-TL/m2) (Konum itibariyle ve imar durumu ile konu mülke göre şerefiyelidir.) **Emlak Ofisi** Tel: 0530 418 05 76

EMSAL 5: Emlak ofisiyle yapılan görüşmede Mehtap sokak üzerinde, bölgede genel imar durumu olan Konut lejantlı TAKS: 0.35, KAKS: 2.07 yapılaşma şartlarına sahip arsa m2 birim fiyatlarının en yüksek 22.000-TL civarında olduğu belirtilmiştir. **Emlak Ofisi** Tel: 0532 747 46 22

Bina Emsalleri

EMSAL 6: Konu mülke yakın konumda, dört katlı toplam 230m2 alanlı 26-30 yıllık bina için istenen değer: 2.600.000-TL (arsa m2 birim değeri: 11.304-TL/m2) (Konum itibariyle kısmen benzer şerefiyelidir.) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 242 81 67

EMSAL 7: Konu mülke yakın konumda, Kadife sokak üzerinde, dört katlı toplam 330m2 alanlı 31-35 yıllık bina için istenen değer: 5.100.000-TL (arsa m2 birim değeri: 15.455-TL/m2) (Konum itibariyle yüksek şerefiyelidir.) **Emlak Ofisi** Tel: 0536 265 11 57

Kiralık Bina Emsalleri

Kiralık emsaller

EMSAL 8: Konu mülke yakın, yüksek şerefli konumda cadde üzerinde, giriş, 4 normal kattan oluşan kurumsal nitelikli firmaya uygun yeni 550m² alanlı bina için aylık 35.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 63,63-TL/m²) Emsal mülk konu mülke göre şerefli konumdadır. **Emlak ofisi** Tel: 0553 856 61 92

EMSAL 9: Konu mülke yakın, yüksek şerefli konumda cadde üzerinde, bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşan kurumsal nitelikli firmaya uygun 26-30 yıllık 800m² alanlı bina için aylık 26.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 32,50-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0532 224 27 15

EMSAL 10: Konu mülke yakın, yüksek şerefli konumda, bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşan 16-20 yıllık 550m² alanlı bina için aylık 22.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 40-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0533 527 89 99

Kiralık Daire Emsalleri

EMSAL 11: Konu mülke yakın, konum olarak daha şerefli 31 yıllık bahçe katta 3+1 brüt 145 m² 120 m² net alanlı daire için istenen kira değeri : 4.100 TL (m² birim değeri: 34-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0532 466 05 30

EMSAL 12: Konu mülke yakın, yüksek şerefli konumda, Plaj Yolu Sokak üzerinde 31 yıllık binada 8.kat 4+1 brüt 225 m² net 195 m² alanlı daire için istenen kira değeri : 13.500 TL (m² birim değeri: 69-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0532 291 79 72

EMSAL 13: Konu mülke yakın, yüksek şerefli konumda sahile çok yakın 31 yıllık binada 1.kat 3+1 brüt 150 m² net 135 m² alanlı daire için istenen kira değeri : 7.750 TL (m² birim değeri: 57,40-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0532 291 79 72

EMSAL 14: Konu mülke yakın, yüksek şerefli konumda açık otoparklı Cemil Topuzlu Caddesinde 26-30 yıllık binada yüksek giriş katta 2+1 brüt 90 m² net 85 m² alanlı daire için istenen kira değeri : 6.500 TL (m² birim değeri: 76, 47TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0532 291 79 72

4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

ARSA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI									
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m ²)	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m ²)
Emsal 1	1.350.000	96,7	13.961	0%	0%	0%	-5%	-10%	11.936
Emsal 2	3.000.000	60	50.000	-65%	0%	0%	-15%	-10%	13.388
Emsal 3	6.500.000	407	15.971	5%	0%	0%	-2%	-10%	14.790
Emsal 4	3.670.000	128	28.672	-45%	0%	0%	-5%	-10%	13.483
Emsal 5	32.978.000	1499	22.000	-25%	0%	0%	0%	-10%	14.850
								Ortalama	13.689

***Satılık arsa emsalleri dikkate alınarak ortalama arsa birim değeri 13.689 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.**

BİNA PAÇAL BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m ²)	m ² Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m ²)
Emsal 6	2.600.000	230	11.304	0%	-10%	-5%	9.665
Emsal 7	5.100.000	330	15.455	-20%	-10%	-5%	10.571
						Ortalama	10.118

***Satılık bina emsalleri dikkate alınarak ortalama bina paçal birim değeri 10.118 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.**

BİNA KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m ²)	m ² Fiyatı (TL)	Konum	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m ²)
Emsal 8	35.000	550	64	-32%	0%	-5%	41
Emsal 9	26.000	800	33	-3%	0%	-5%	30
Emsal 10	22.000	550	40	-3%	0%	-5%	37
						Ortalama	36

***Kiralık bina emsalleri dikkate alınarak ort.kira birim değeri 36 TL/m² hesaplanmıştır.**

DAİRE KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI									
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m ²)	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m ²)
Emsal 11	4.100	120	34	-8%	0%	0%	0%	-6%	30
Emsal 12	13.500	195	69	-25%	-10%	0%	0%	-10%	42
Emsal 13	7.750	135	57	-15%	-10%	0%	0%	-10%	40
Emsal 14	6.500	85	76	-25%	-10%	0%	-15%	-10%	39

***Kiralık daire emsalleri dikkate alınarak daire birim fiyatlarının 30 TL/m²-42 TL/m² arasında olduğu tespit edilmiştir.**

Pazar yaklaşımı sonucunda bina paçal birim değeri 10.118 TL/m² olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı yöntemine göre değer analizi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BİNA PAÇAL ANALİZ			
Nitelik	Yasal Alanı (m ²)	Birim TL/m ²	Değer
BİNA	2431	10118	24.596.850,00 TL
TOPLAM			
Yuvarlama			24.595.000,00 TL

4.2. MALİYET YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak

yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır. Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

4.2.1. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN VARSAYIMLAR İLE BU BİLGİLERİN SONUÇLARI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam inşaat alanı 2431 m2 olarak hesaplanmıştır. Konu mülkün Çevre ve Şehircilik Bakanlığının resmi gazetede yayınladığı “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” de belirtilen 3A sınıfında yer aldığı kabul edilmiş yapı maliyeti 1.800 TL/m2 kabul edilmiştir.

	ALANI (m²)	BİRİM FİYATI (TL/ m²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	1499	13.689	20.519.811,00
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	2431	1800	4.375.800,00
GİRİŞİMCİ KARI (%35)	2431	630	1.531.530,00
YIPRANMA MİKTARI (%45)	2431	810	- 1.969.110,00
TOPLAM YASAL DEĞER			24.458.031,00
Yuvarlama			24.460.000,00

4.3. GELİR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER

Kapitalizasyon Oranı

* Konu mülke yakın konumda Caddebostan İskele sokakta 21-25 yıllık binada bodrum katta(Yol kotundan merdivenle aşağı inilerek ulaşılan cepheleri camekan) kiracılı kira değeri 14.500 TL olarak belirtilen 145 m2 dükkan ½ hissesi 2.100.000 TL bedelle satılıktır. **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 490 60 30 (Tamamının değeri : 2.100.000 TL x 2 = 4.200.000 TL)

Amortisman süresi : (4.200.000 TL x 0,90)/ 14.500 TL = ~ 260 ay

*Konu mülk ile aynı bölgede daha şerefeyeli konumda Bağdat caddesine 2.binada yeni yapılmış 2 bodrum+ Zemin+ 3 Normal katlı +Teras 170 m2 toplam 1.250 m2 +170 m2 teras+ 400 m2 bahçe alanı olduğu beyan edilen 200.000 TL bedelle kiralık ve 50.000.000 TL bedelle satılıktır. **Emlak Ofisi** Tel: 0533 950 31 70

Amortisman süresi : (50.000.000 TL x 0,90)(% 10 pazarlık)/ 200.000 TLx 0,90 (%10 pazarlık) = ~ 250 ay

*Konu mülk ile aynı bölgede daha şerefeyeli konumda Bağdat Caddesi üzerinde eski binada 300 m2 alanlı 40.000 TL kurumsal kiracılı dükkan için 12.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. **Emlak Ofisi** Tel: 0537 959 66 64

Amortisman süresi : 12.500.000 TL x 0,90 (%10 pazarlık) / 40.000 TL = 281 ay

*Konu mülk ile aynı bölgede daha şerefeyeli konumda Bağdat Caddesi üzerinde Kırıntı Cafenin olduğu eski güçlendirilmiş binada 4.katta 5+1 brüt 300 m2 net 250 m2 beyan edilen daire için 28.000 TL kira bedeli ve 15.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. **Emlak Ofisi** Tel: 0554 764 70 84

Amortisman süresi : (15.000.000 TL x 0,80)(%20 pazarlık)/ 28.000 TL x 0,97 (%3 pazarlık) = ~ 444 ay

*Konu mülk ile aynı bölgede daha şerefeyeli Cemil Topuzlu Caddesi üzerinde yeni binada 1.katta 4+1 brüt 160 m2 net 140 m2 beyan edilen daire için 20.000 TL kira bedeli 6.750.000 TL satış bedeli istenmektedir. **Emlak Ofisi** Tel: 0554 764 70 84

Amortisman süresi : (6.750.000 TL x 0,96)(%4 pazarlık)/ 20.000 TL x 0,90 (%10 pazarlık) = ~ 360 ay

*Konu mülk ile aynı bölgede daha şerefeyeli Bağdat Caddesi üzerinde yeni binada 2.katta 5+1 brüt 350 m2 net 300 m2 işyeri için 52.000 TL kira bedeli 14.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. **Emlak Ofisi** Tel: 0532 343 86 01

Amortisman süresi : (14.500.000 TL x 0,93)(%7 pazarlık)/ 52.000 TL x 0,85 (%15 pazarlık) = ~ 305 ay

Kapitalizasyon Süresi : Bölgedeki ticari mülklerin amortisman süresinin 260 ay -281 ay arasında , daire/ofis/işyeri kullanımda olan taşınmazların ise 305 ay -444 ay arasında değiştiği tespit edilmiştir. Ticari mülkler için ortalama kapitalizasyon süresi (260 ay +250 ay +281 ay) /3 = ~264 ay olarak hesaplanmıştır. Daire/ofis/işyeri kullanımda olan ara kattaki mülkler için kapitalizasyon süresinin (444 ay +360 ay +305 ay) /3 = ~ 370 ay olarak hesaplanmıştır.

Takdir Edilen Kira Değerleri

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak paçal m2 kira birim değeri 36 TL/m2 toplam kira değeri 74.080-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

NİTELİK BAZINDA KİRA DEĞERLEME			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
Zemin Kat	600	40	24.000,00 TL
1. Kat	147	36	5.290,00 TL
1. Kat	147	36	5.290,00 TL
1. Kat	153	33	5.050,00 TL
1. Kat	153	33	5.050,00 TL
2. Kat	147	36	5.290,00 TL
2. Kat	147	36	5.290,00 TL
2. Kat	153	36	5.510,00 TL
2. Kat	153	36	5.510,00 TL
Çatı Katı	130	30	3.900,00 TL
Çatı Katı	130	30	3.900,00 TL
TOPLAM	2060	36	74.080,00 TL
Yuvarlama			74.080,00 TL

GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	Dükkan Kira Amortisman Süresi : 264 Ay Dairelerin Amortisman Süresi : 370 Ay
AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık Kira Bedeli : 74.080 TL Yıllık Kira Bedeli : 888.960 TL Dükkan Aylık Kira Bedeli : 24.000 TL Dairelerin Aylık Toplam Kira Bedeli : 50.080 TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	24.000 TL/ Ay x 264 Ay = ~6.335.000 TL, 50.080 TL / Ay x 370 Ay = ~18.530.000 TL, TOPLAM : 24.865.000 TL

4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

Konu mülk kullanım amacı daire ve işyeri olması nedeniyle indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmamıştır.

4.3.3. İNDİRGENMİŞ İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

İndirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmadığından indirgeme oranı hesaplaması yapılmamıştır.

4.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

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

Konu mülk hasılat paylaşımı ve kat karşılığına konu olmaması nedeniyle bu yönde çalışma yapılmamıştır.

4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Konu mülkün kat karşılığına konu olmaması nedeniyle bu yönde bir çalışma yapılmamıştır.

4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiş olup, müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Konu mülkün bulunduğu bölgede yer alan benzer mülkler için istenen değerler arsanın büyüklüğü, imar şartları, konumu, binanın büyüklüğü, kullanım özelliği, binanın iç özellikleri, kat sayısı gibi birden çok etkene bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Elde edilen tüm emsal verilerde bu hususların değişkenlik gösterdiği ve değere doğrudan etkidiği görülmüştür. Değere etkileyen tüm hususların ayrı ayrı ele alınması için söz konusu mülkün maliyet yöntemi ile değerlendirilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmış nihai değer takdiri maliyet yöntemine göre belirlenmiştir.

5.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

5.4. GAYRİMENKULÜN VARSAYIM ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı taşınmazın değerini etkileyen veya devredilmesine engel teşkil edilebilecek şerh, ipotek, haciz vb. takyidat bulunmamaktadır.

5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz “İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman” nitelikli bina olup arsa veya arazi değildir.

5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

5.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6 : DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARININ AÇIKLANMASI

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile 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.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Konu mülklerin nihai değer takdiri olarak belirlenen ve 5.1 maddesinde detaylı şekilde açıklanan hususlardan yola çıkarak maliyet yöntemi yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen değeri şu şekildedir;

Rakamla; 24.460.000,00-TL ve Yazıyla; (Yirmidörtmilyondörtüyzaltmışbin- Türk lirası)

KDV Dahil Satış Değeri: 24.460.000,00-TL + KDV(%18) 4.402.800,00-TL = 28.862.800,00-TL ‘dir.

Usd Kurundan Değeri; 2.140.431,94- USD

- Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
- Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
- İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
- Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 11,4276

Hazırlayan	Kontrol	Onay
Süleyman ÖKSÜM	Serhat Bozan	Faruk BOZAN
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans no: 407675	S.P.K. Lisans no: 401262	S.P.K. Lisans no: 401226

EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- TAPU SURETİ



ANA GAYRİMENKUL



ANA GAYRİMENKUL

BINA GİRİŞİ





DAİRE GÖRÜNÜMLERİ



DAİRE GÖRÜNÜMLERİ



DAİRE GÖRÜNÜMLERİ



DAİRE GÖRÜNÜMLERİ



DAİRE GÖRÜNÜMLERİ



LOKAL GÖRÜNÜMLERİ



LOKAL GÖRÜNÜMLERİ



LOKAL GÖRÜNÜMLERİ



TERAS



T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-38354364-115.02.01-1089188
Konu : Yazılı İmar Durumu Verilmesi

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE
Sahrayıcedit Mah., Atatürk Cad. No : 48/8-9
Kadıköy/İSTANBUL

İlgi : a) Plan ve Proje Müdürlüğünün 09/07/2021 tarihli ve E-85812958-622.03-997305 sayılı yazısı.
b) 18/10/2021 tarihli ve 1087552 sayılı yazımız.

İlgi(b) yazıya konu; Kadıköy- Caddebostan Mahallesi, 103 pafta, 1106 ada, 162 parsel; 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre maxKAKS:1.50, Sosyo-Kültürel Tesis Alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Ancak 3194 sayılı yasanın geçici 20. maddesi gereği 1 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parsellerde uygulama yapılamayacak olup gerekli imar planı değişikliğinin 1 Temmuz 2021 tarihine kadar tamamlanması gerektiği belirtilmektedir. 1 Temmuz 2021 tarih itibarıyla yapılacak uygulamaya esas görüş Plan ve Proje Müdürlüğü'ne sorulmuş ve ilgi(a) yazı tarafımıza iletilmiştir.

İlgi(a) yazıda " 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 8.b maddesinde imar planlarının hazırlanması ve yürürlüğe konulması ile yapılan bazı değişiklikler doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notu Değişikliklerinde kat yüksekliği belirlenmeyen ve H:Serbest yapılanma şartlarına sahip alanlara kat sınırlamasının getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi, değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Kadıköy Belediye Meclisine sunulmuş, Kadıköy Belediye Meclisinin 07.06.2021 tarih ve 2021/59 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notu Değişikliklerinde yükseklik sınırlamasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 3194 ve 5216 sayılı yasaların ilgili maddelerine göre karar alınmak üzere gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmiştir." denilmektedir. Söz konusu plan tadilatı kesinleştikten sonra konu parsel imar durumu belgesi düzenlenebilecektir.

İlgi(b) yazıya konu; Kadıköy-Fikirtepe Mahallesi, 260 pafta, 3410 ada, 3 parsel, 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığından ilgi yazının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne cevaplanması gerekmektedir.

İlgi(b) yazıya konu; Kadıköy-Osmanağa Mahallesi, 16 pafta, 26 ada, 4 parsel; 16.03.1971 onaylı 1/500 ölçekli Rasimpaşa 1.Etap İmar Planında H:Portik Üzeri+5 Kat, Bitişik Nizam, Ticaret Alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

RESMİ İMAR DURUMU



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 16.1.1957 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 2.031,44 Ada/Parsel/Pafta: 1106 / 162 / 103 UAVT Bina No: 297358996 Adı: GÖZTEPE Binası Adresi: CADDEBOSTAN MAH. ZÜMRÜT ÇIKMAZI SOK. NO: 2 KADIKÖY/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 21.12.2020 Geçerlilik Tarihi: 21.12.2030 Performans Sınıfı: E Emisyon Sınıfı: E	
Sahibinin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

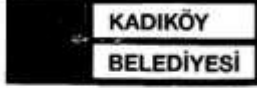


SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	483.870,82	285,29	0,00	0,00	E
Isıtma	430.565,90	253,86	0,00	0,00	F
Sıhhi Sıcak Su	31.912,58	18,82	0,00	0,00	D
Soğutma	7.170,19	4,23	0,00	0,00	B
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	14.222,15	8,39			C
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2234AD0DF250	Adı Soyadı: İSMAIL CALAYIR	
Veriliş Tarihi: 21.12.2020	Firması: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 21.12.2030	Sertifika No: Szu-34-0065	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Evrak Tarih ve Sayısı: 10/04/2017-E.22792



T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı :38354364-310.07.01.01
Konu :LOKAL TAHKİKATI

KADIKÖY KAYMAKAMLIĞINA
(İlçe Yazı İşleri Müdürlüğü)

İlgi : 03/04/2017 tarihli ve 1096 sayılı yazı

İlgi yazıya konu Caddebostan Mahallesi 1106 ada 162 parselde bulunan yapıya ilişkin istenen bilgiler Ruhsat Denetim Müdürlüğünce değerlendirilmiş olup 06.04.2007 tarihli Ruhsat Denetim Raporunda :

1- Yapının 1954 yılı öcesi İl Özel İdaresi Kayıtlarında mevcut olduğu bildirilmiştir. 2981 Sayılı İmar Affı Kanununun Geçici 2. maddesine göre de 1957 yılı öncesi yapılmış yapılar yapı ruhsatlı ve yapı kullanma ruhsatlı sayılmaktadır.

2- İlgili raporda yapı için Fenni ve sıhhi yönden sakınca olmadığı

3- Yine İtfaiye raporu başvurusunun 07.04.2017 tarihinde yapıldığı sonucunun bildirileceği

4-İçkili Bölgede olmadığı ve lokal faaliyeti gösterdiği belirtilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

e-İmzalıdır
Hasan AKYILDIZ
Müdür

RESMİ YAZI



İMAR PAFTASI GÖRÜNÜŞÜ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-14:12



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1106/162
Taşınmaz Kimlik No:	21905755	AT Yüzölçümü(m2):	1499.00
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:	İKİ MÜŞTEMİLATI OLAN BAHÇELİ KARGIR APARTMAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(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	1499.00	1499.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10-07-2020 22665	-


1 / 2



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	KADIKÖY		
	Mahalle/Köy:	GÖZTEPE		
	Mevki:			
	Ada:	1106	Parsel:	162
	Yüz Ölçümü:	1.499,00 m ²	Cilt/Sayfa No:	21 - 2077
Niteliği:	İKİ MÜŞTEMLATLI OLAN BAHÇELİ KARGIR APARTMAN			

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	1.499,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	21905755	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması	16.090.000,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Satılma Uygunluğu:	Veriliş Tarihi: 10/07/2020
	10/07/2020 - 22665	Ahmet TAŞKINER	Tapu Müdür V.

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve beyirlemeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



Tarih : 17.01.2018

No : 407675

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Süleyman ÖKSÜM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi :24.05.2019

Belge No: 2019-02.4728

Sayın Süleyman ÖKSÜM

(T.C. Kimlik No: 20723412416- Lisans No: 407675)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.02.2010

No : 401262

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Serhat BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2019

Belge No: 2019-01.2465

Sayın Serhat BOZAN

(T.C. Kimlik No: 18630285540 - Lisans No: 401262)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009

No : 401226

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Faruk BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.12.2019

Belge No: 2019-01.2803


Sayın Faruk BOZAN

(T.C. Kimlik No: 16627285614 - Lisans No: 401226)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15. **428**
Konu : İzin yazısı.

6555

25/5/2009

EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Yedikule Çırpıcı Yolu Topkapı Ticaret Merkezi-2
No:150-151 Bayrampaşa-İstanbul

İlgi: 26.01.2009 tarih ve 3371 sayılı Kurulumuz kaydına alınan yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 05.05.2009 tarih ve 319 sayılı toplantısında; Şirketinizin Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak hazırlanan sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı