



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 – 565
Raporun Konusu	Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakların Değerleme Raporu
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi, 3478 Ada 1 Parsel, Zühtüpaşa Mahallesi 3479 Ada 1 ve 2 Parselde kayıtlı gayrimenkuller üzerinde bulunan projenin Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakların piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Kırk Dört (144) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

7 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.

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	25
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	25
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	25
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	25
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
5.1	Pazar Yaklaşımı	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı	31
5.3	Gelir Yaklaşımı	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	37
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	38
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	38
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	38
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	38
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	38
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
7.	SONUÇ	40
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
7.2	Nihai Değer Takdiri	40
8.	UYGUNLUK BEYANI	41
9.	RAPOR EKLERİ	41

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023- 565 / 27.06.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakları'nın güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Hasanpaşa Mahallesi, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi, No:2 Kadıköy-İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi, 3478 Ada 1 Parsel, Zühtüpaşa Mahallesi 3479 Ada 1 ve 2 Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar Söğütlüçeşme YHT İstasyonu içerisinde.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında taşınmaz 'Kısmen İstasyon', 'Kısmen Park', 'Kısmen Raylı Toplu Taşıma Hattı' alanı içerisinde olup 'İstasyon' alanı içerisinde kalan kısım Kaks: 0,60 Hmax: 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>27.06.2023 tarihli "Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının piyasa değeri (KDV Hariç)</u>	1.213.180.000,00 TL (Birmilyarikiyüzonüçmilyonyüzseksenbin Türk Lirası)
<u>27.06.2023 tarihli "Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının piyasa değeri (KDV Dahil)</u>	1.431.552.400,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖNOĞLU – SPK Lisans No: 407327 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 sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 26.06.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, 27.06.2023 tarihinde Özel 2023 - 565 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi, 3478 Ada 1 Parsel ve Zühtüpaşa Mahallesi 3479 Ada 1 ve 2 Parsel üzerinde yer alan projenin Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakları'nın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖNOĞLU 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarihinde Özel 2022 – 1319 sayılı 718.960.000,00-TL tutarlı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme 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 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000, 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 : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul
Şirket Amacı : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.
Sermaye : 1.300.000.000, TL
Telefon : 0 212 371 87 00
E-Posta : www.akfengyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi, 3478 Ada 1 Parsel, Zühtüpaşa Mahallesi 3479 Ada 1 ve 2 parselde bulunan projenin Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakları'nın taşınmazların adil piyasa kira 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 çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

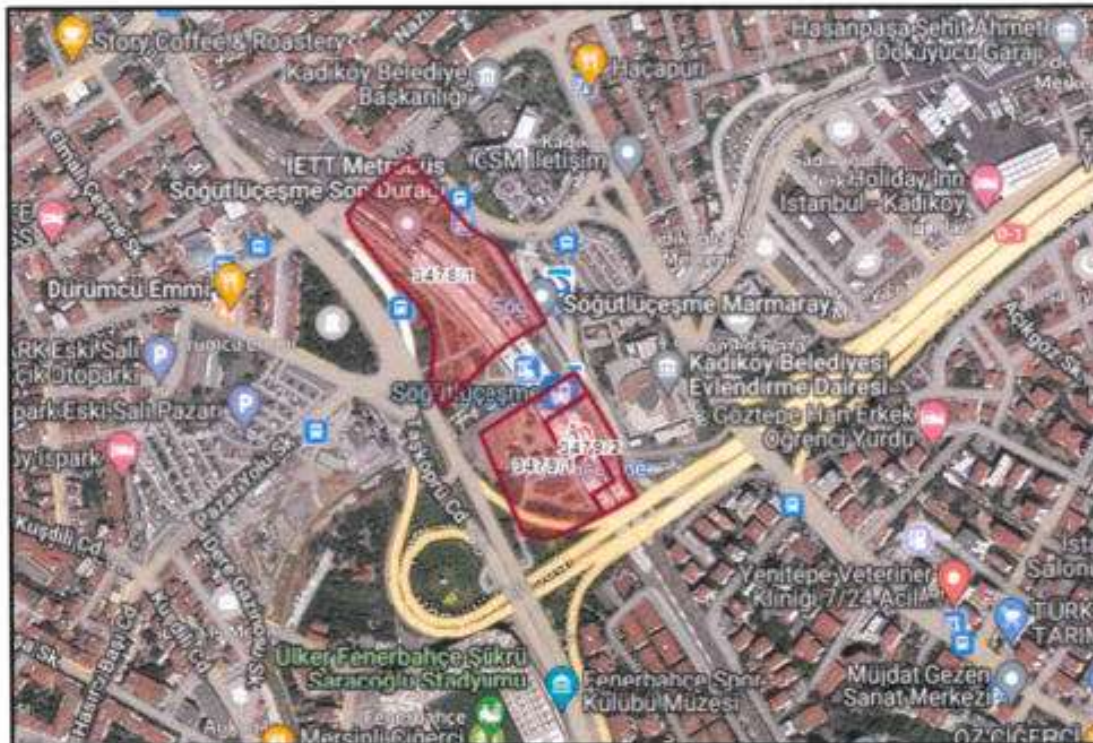
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul; İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Hasanağa Mahallesi'nde bulunmaktadır. 1. Çevre Yolu üzerinde güneybatı istikamette ilerlerken Söğütöçeşme Köprüsü Kavşağına girilerek Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'ne dönüş yapılır. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi üzerinde kuzeybatı yönde ilerlenir ve Kurbağlıdere Caddesi ile bağlantısından sola dönülür ardından 170 metre ilerledikten sonra solda konu taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın yakın çevresinde ticari yapılar, hastane, futbol stadi ve üniversite bulunmaktadır. Taşınmaz Kadıköy Rıhtım'a yaklaşık 1,3 km., TEM Otoyolu'na yaklaşık 3 km. mesafede yer almaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 40.8491169 - Boylam: 29.2965111





3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL- KADIKÖY
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: HASANPAŞA MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 26-2513
ADA - PARSEL	: 3478 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 23.448,54 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Eski Ve Yeni İstasyon Binaları, Gar Lojmanları, Altında Beş Dükkanlı Kargir İş Hanı Ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 108975116
MALİK - HİSSE	: T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI – (1/1)
TARİH-YEVMIYE	: 16/03/2020 - 12982

İL – İLÇE	: İSTANBUL- KADIKÖY
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 60-5802
ADA - PARSEL	: 3479 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 12.610,83 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Kargir Ev Ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 108975106
MALİK - HİSSE	: T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI – (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 16/03/2020 - 12982

İL – İLÇE	: İSTANBUL- KADIKÖY
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 60-5803
ADA - PARSEL	: 3479 ADA 2 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 4.628,84 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 108975102
MALİK - HİSSE	: MALİYE HAZİNESİ – (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 16/03/2020 - 12982

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

Beyanlar Hanesinde:

- İSTİMLAK ŞERHİ:26/02/1974 YEV:1538 (26.02.1974 tarih, 1538 yevmiye) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- İŞ BU GAYRİMENKUL BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI DEMİRYOLLARI LİMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE TAHSİS EDİLMİŞTİR YEV:4612 24/09/1985 (24.09.1985 tarih, 4612 yevmiye) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- İST.2.NO KÜL.VE TAB.VAR.KOR.KUR.17/08/2005 TARİH VE 446 SAYILI KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO:2355 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- İST.2.NOLU KÜL VE TAB.KOR.KUR.20/07/2005 TARİH VE 438 SAY KARARI VARDIR 17/01/2006 GELEN NO:87 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- II decede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (07.12.2010 tarih, 23051 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (20.10.2009 tarih, 20793 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFİ İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2 Sİ ARSA OLARAK (SAĞLIK OCAĞI OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA DEVİR) 2.BÖLGE TSM ERENKÖY MAH.107/1 PAFTA 3388 ADA 1 PARSEL OLARAK TESCİL EDİLMEK ÜZERE DEVİR EDİLMİŞTİR. (10.04.2009 tarih, 7805 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFİ İLE BELİRTİLEN 318,29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ. (10.04.2009 tarih, 7757 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- İFRAZEN CİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ. (HÜKMEN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE A)HARFİ İLE BELİRTİLEN 1592M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ TUĞLACIBAŞI MAHHELESİ 419 ADA 76 PARSEL OLARAK CİLT 81 SAHİFE 8006 YA TESCİL EDİLDİ. (C)HARFİ İLE BELİRTİLEN 25825 M2 ESKİ GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 174 PARSEL OLARAK CİLT 52 SAHİFE 5006 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ. (12.03.2009 tarih, 5742 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- II NUM.KÜL.VE TAB.KOR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664 (03.08.2005 tarih, 9664 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- II NUMARALI KÜL.VAR.KORUMA KURULUNUN 31/03/2004 TARİH VE 6910 SAYILI KORUNMASI GEREKLİ KÜL.VAR.OLARAK TESCİLİNE DAİR KARAR VARDIR 11/05/2004 YEV:4716 (11.05.2004 tarih, 4716 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 2863 SAYILI KANUNUN 6.MD.GEREĞİNCE 1.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994 (01.09.1997 tarih, 4994 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 2 ADET OTOPARK ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177 (13.10.1988 tarih, 4177 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 42 ADET OTOPARK ŞERHİ:28/06/1988 YEV:2581 (28.06.1988 tarih, 2581 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- ESKİ ESER:25/03/1988 YEV:1222 (25.03.1988 tarih, 1222 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- BİR ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞINA DAİRE ŞERH:29/02/1988 YEV:833 (29.02.1988 tarih, 833 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- İKİ ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:28/01/1985 YEV:337 (28.01.1985 tarih, 337 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- -1 ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:11/01/1985 YEV:117 (11.01.1985 tarih, 117 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- -MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269 (12.06.1981 tarih, 2269 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- -AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİH 961/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KISMI İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADASINDA 82PARSEL NUMARASI VERİLMEK VE CİNSİDE ARSA OLARAK TASHİH SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 27/2573 SAHİFESİNE TESCİL EDİLDİ. 08/02/1963 T 1416 Y SÖĞÜTLÜÇEŞME TREN İSTASYONU SAHASININ ŞÖMENDÜFER GÜZERGAHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHAYA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ. 28/06/1965 Y:6008 2457M2 MİKTARLI KISIM İFRAZEN İBRAHİM AĞA 3/473 KÜTÜK SAHİFESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ. 01/09/1967 4487 Y (01.09.1967 tarih, 4487 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- -2942 SAYILI YASANIN 7/B MADDE ŞERHİ:04/05/2004 YEV:4566 (M.S.B İNŞ.İNŞAAT EMLAK VE ENFRAKTRÜKTÜR BÖLGE BAŞKAN.04/05/2004 GÜN 6112-1475 SAY.YAZ. (04.05.2004 tarih, 4566 yevmiye) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

Şerhler Hanesinde:

- -ZEMİNİ SULTAN SELİMİ KADİM VAKFI (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- -HACİZ:02/04/1978 YEV:2412 574.96 TL. (02.04.1978 tarih, 1538 yevmiye) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- -A M.KROKİDE BOZULDUĞU ŞEKİLDE 25 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BU PARSEL ALEYHİNE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (19.10.1983 tarih, 5652 yevmiye) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

**Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında çok sayıda beyan kaydı bulunmakta olup ilgili beyanlar ana taşınmaz kaydı olup ana kütükten gelmektedir. Herhangi bir olumsuz kayıt bulunmamaktadır.*

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

Konu taşınmazlardan 3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel T.C. Devlet Demiryolları, 3479 ada 2 parsel Maliye Hazinesi 16/03/2020 tarihi itibarı ile İmar işlemi sonucu edinilmiştir. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kadıköy Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazların 12.12.2010 t. tarihli 1/1000 Ölçekli D-100 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAVŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ, 17.12.2012 t. tarihli 1/1000 Ölçekli FENERBAHÇE STADI ÖNÜ - TAŞKÖPRÜ CADDESİ - O-1 YOLU KESİŞİMİ REVİZE YOL KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, 23.6.2011 t. tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 28.9.2015 t. tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME MEVKİİ KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE İSLAH PROJESİNE YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI - 23.6.2011 t. tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 3.12.2021 t. tarihli 1/1000 Ölçekli HASANPAŞA MAHALLESİ, 3453 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3454 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, TUĞLACIBAŞI MAHALLESİ 580 ADA 11, 13 VE 14 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI, 23.12.2011 t. tarihli 1/1000 Ölçekli MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ve - (16.3.2023 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli ; RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI

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

Taşınmazların ruhsat belgelerinin arka sayfasında yer alan belirtme gereği, Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97. Maddesi hükümleri kapsamında ve 3194 sayılı İmar Kanunun 26.maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecek olup herhangi bir yapı denetim firma bilgisi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parseller üzerinde Söğütluçeşme YHT İstasyonu projesi bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve onaylanan mevcut yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkullere ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km²'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır.

Kadıköy İlçesi hakkında: Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridine (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur.



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;

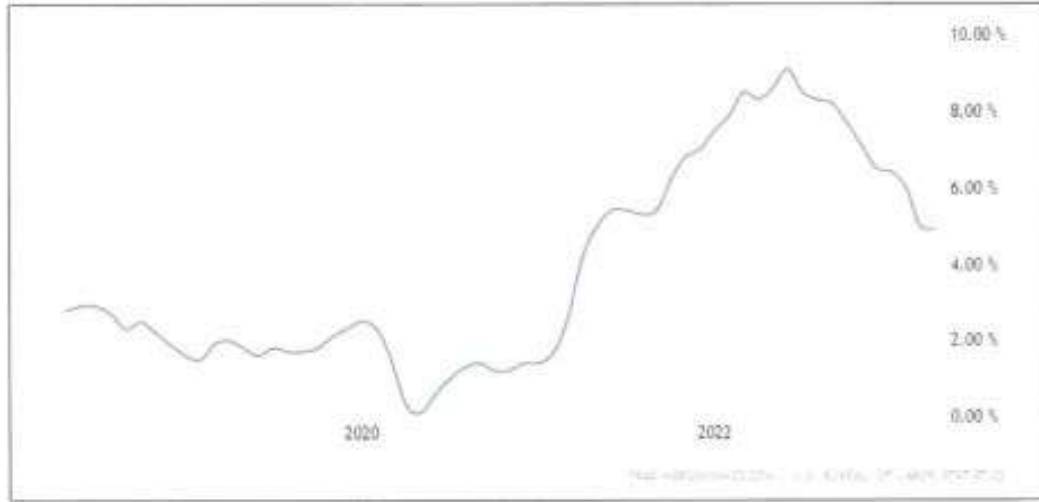


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdular.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

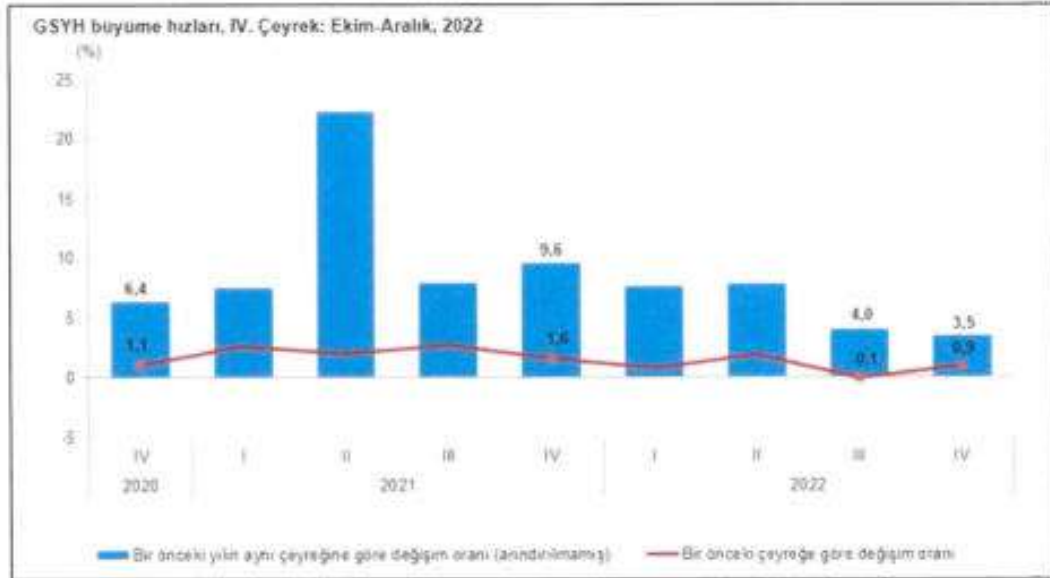


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,45, bir önceki yılın Aralık ayına göre %23,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %46,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,18 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)



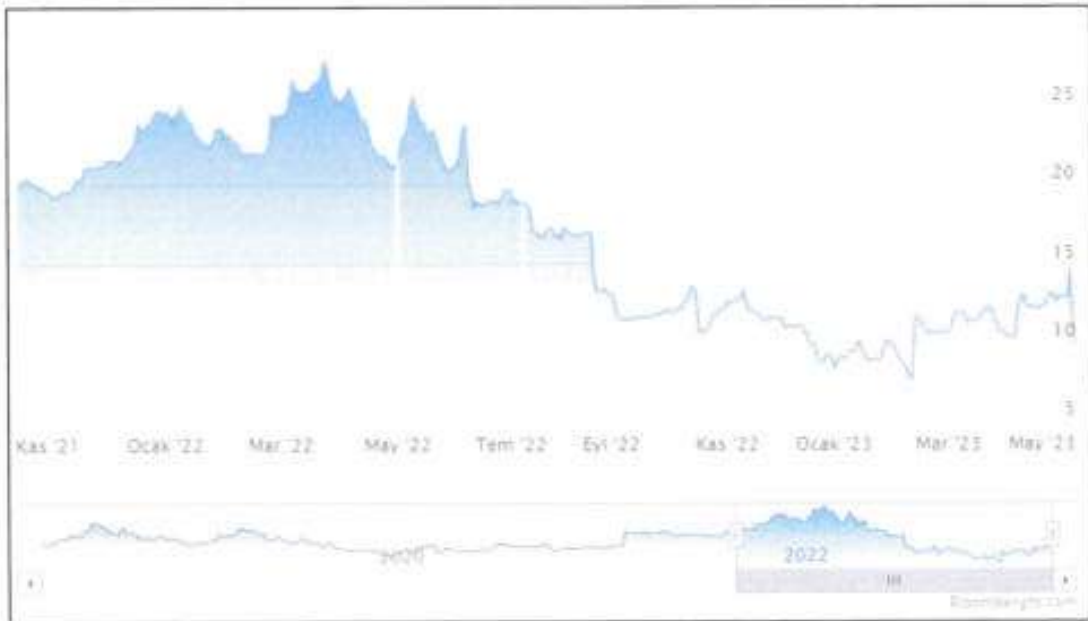
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

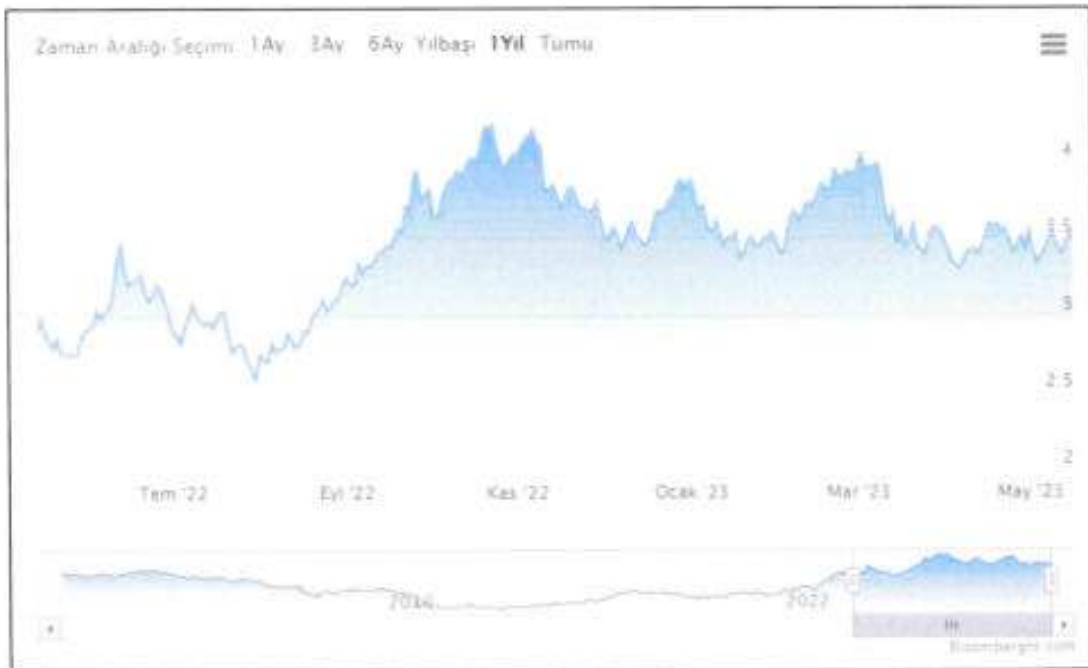


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

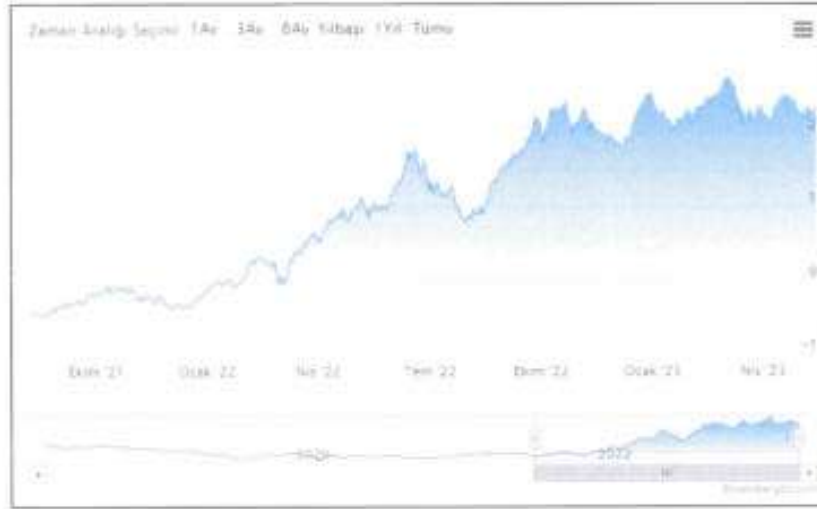
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

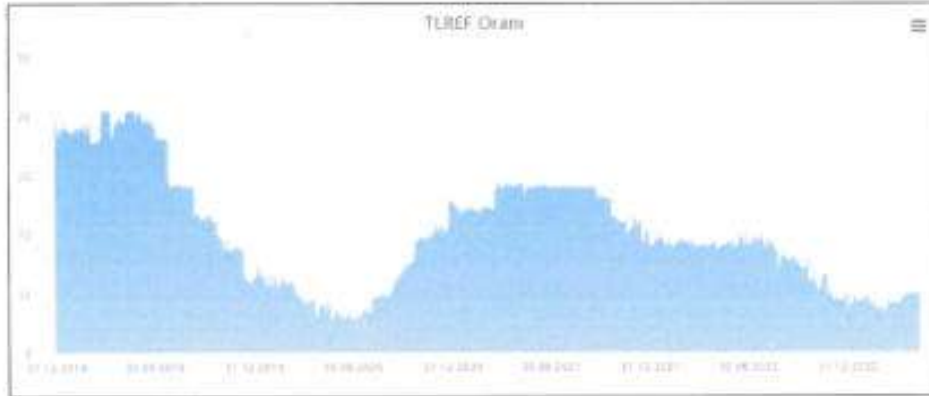


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibarıyla 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibarıyla ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

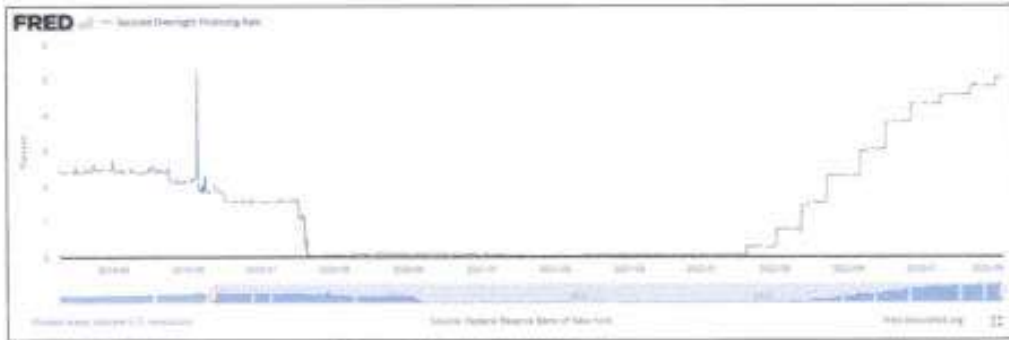


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

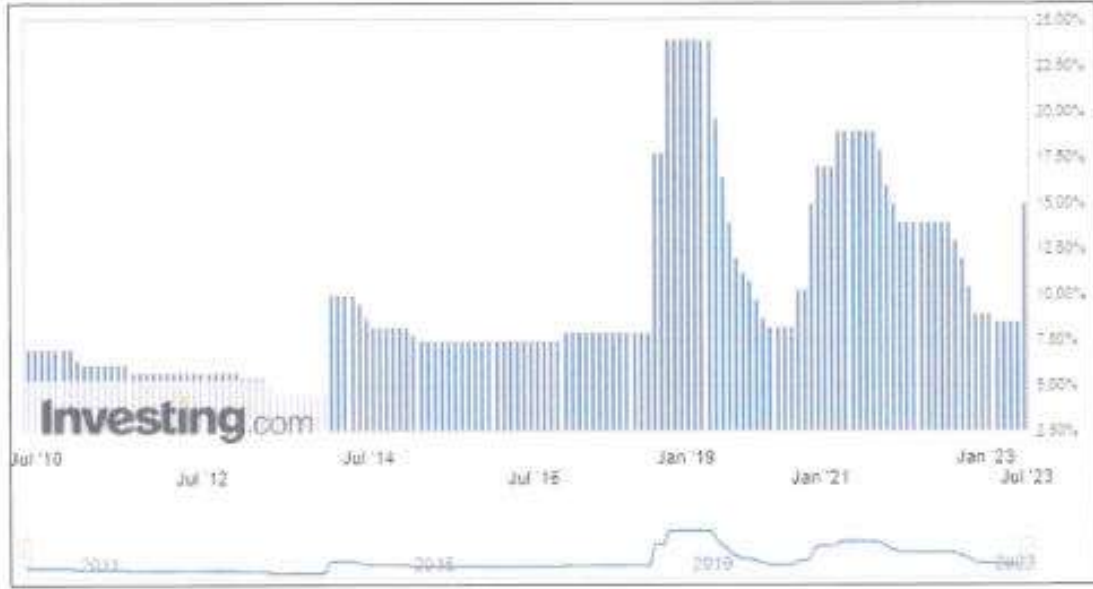


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.

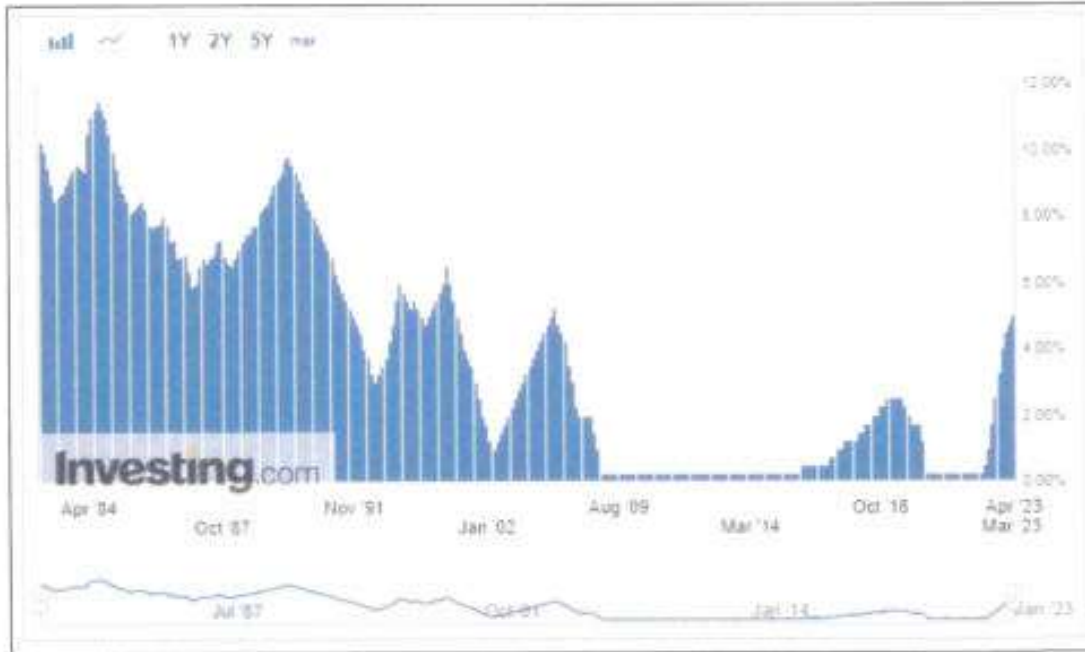


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



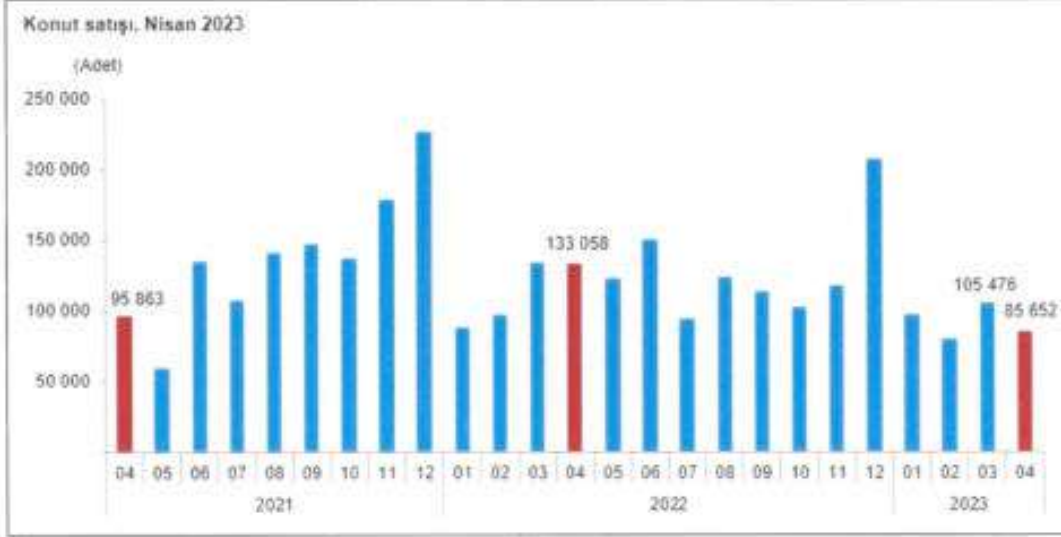
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. 2021 Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %15,00 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

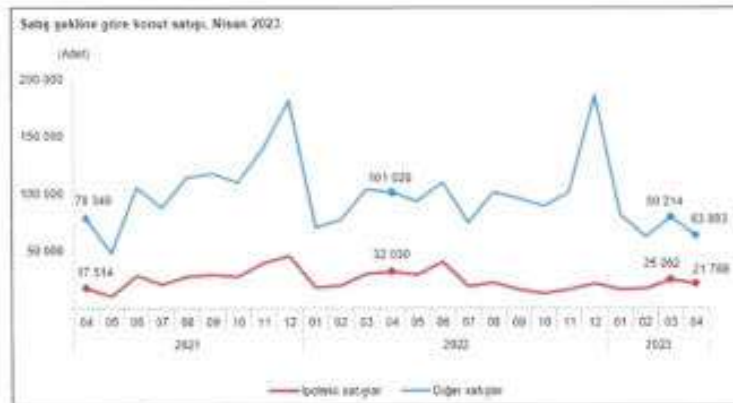
Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış çekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	388 867	453 121	-14,0
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 370	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
Satış durumuna göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	388 867	453 121	-14,0
İl il satış	26 952	36 421	-26,0	110 809	120 858	-15,3
İlve il satış	58 700	96 637	-39,3	259 058	322 263	-19,6

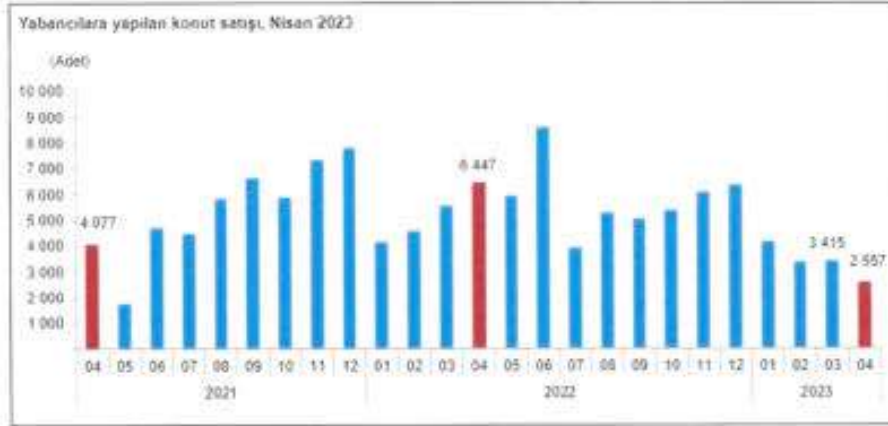
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



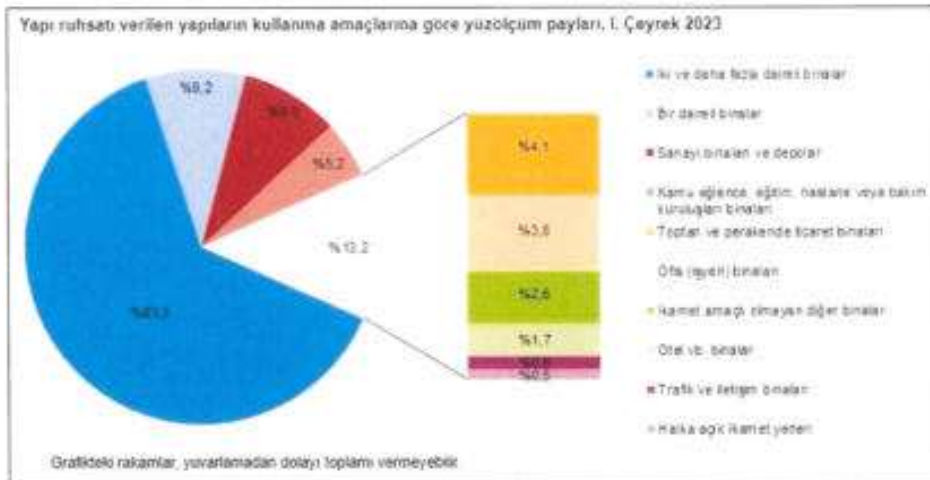
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TÜİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023:

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 558	44,1	724 096	30,4	151 260 112	34,3
	I	33 597	137,2	174 701	116,9	34 366 052	95,7
	II	30 534	55,7	157 656	14,4	31 778 622	15,6
	III	30 444	20,3	149 586	6,0	33 313 173	19,5
	IV	43 983	18,6	242 153	23,7	51 802 265	30,5
2022		127 623	-7,9	693 696	-4,2	145 527 048	-3,8
	I	26 141	-22,2	129 436	-25,9	27 295 213	-20,6
	II	29 042	-4,9	143 388	-9,1	30 662 168	-3,5
	III	26 269	-7,1	145 303	-2,9	32 097 992	-3,6
	IV	44 171	0,4	275 571	13,8	55 471 675	7,1
2023	I	23 743	-9,2	130 299	0,7	26 713 372	-2,1

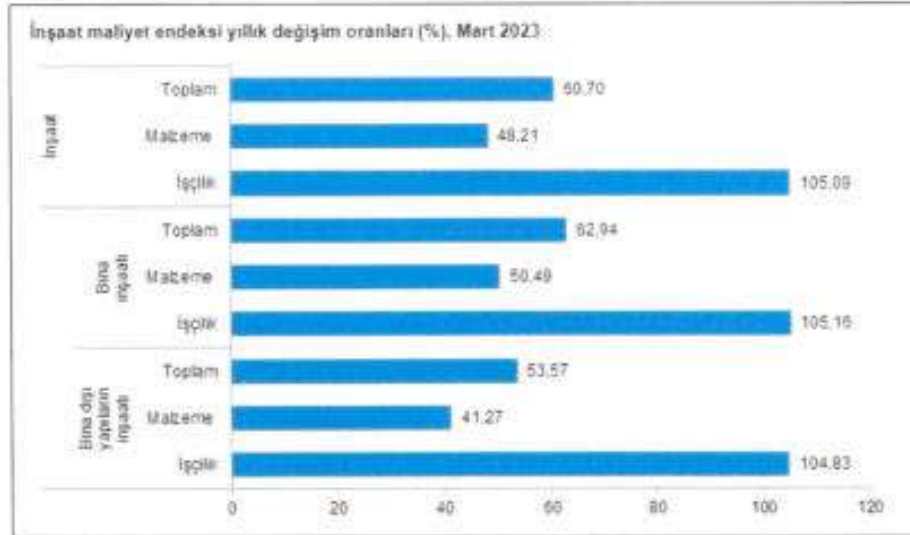
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TÜİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

Rapora konu taşınmazlardan 23.448,54 m² yüzölçümüne sahip 3478 ada 1 parsel, geometrik olarak yamuk formunda, topografik olarak az eğimli arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzeydoğu yönden Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'ne, kuzeybatı yönden Kurbağlıdere Caddesi'ne ve güneybatı yönden Taşköprü Caddesi Kavşağı'na cephelidir.

Rapora konu taşınmazlardan 12.610,83 m² yüzölçümüne sahip 3479 ada 1 parsel ve 4.628,84 m² yüzölçümüne sahip 3479 ada 2 parsel, komşu parsel olup, geometrik olarak yamuk formunda, topografik olarak az eğimli arazi yapısına sahiptirler. Parseller güneydoğu yönden 1. Çevreyolu'na cephelidirler.

Konu taşınmazlar üzerinde devam etmekte olan proje; mevcut tadilat ruhsat ve ekinde 15 adet blok, 15 blokta toplam 149 adet iş yeri ve 1 gar için hazırlanmıştır.

Tarafımıza iletilen projesi restoran, perakende mağazalar ve fuaye bölümlerinden oluşmaktadır. Ayrıca projesinde vaziyet planında belirtilen 2.689 m² alanlı otopark bulunmaktadır. Proje içerisinde yer alan işyerleri, Metrobüs Yolu Sokak (parselin kuzeydoğu yönü) hariç diğer caddeneye bakan dış cephe bölümü restoran, Metrobüs Yolu Sokak (parselin kuzeydoğu yönü) ve restoran arkası bölümlerinde perakende mağazalar, köprü'nün altına gelen kısımda büfe tarzı yiyecek alanları, doğal yiyecek alanları (stand tarzı kurulumlar) ve perakende mağazaları olarak tasarlanmıştır. 15 adet tadilat ruhsatı incelendiğinde işyeri toplam alanı 20.731,47 m², Gar alanı 2.916,92 m², ortak alanlar 3.954,76m², toplam inşaat alanı 27.603,06 m² olmaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara

İlişki Bilgiler

Taşınmaz üzerinde halihazırda ruhsata aykırı herhangi 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

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar üzerinde Söğütlüçeşme YHT Durağı bulunmakta olup faal 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 bilgili 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 kiralama sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış 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 belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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 görülmemiş 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 asıl 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 yansıtmaları *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

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

A 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 değerin 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 varlığını tespit 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 sayısalastırıldıklarına 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

[E:1 Kiralık İşyeri] Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 140 m2 zemin kat alanlı dükkân pazarlıklı olarak 105.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal, ticari potansiyel açısından dezavantajlıdır.

İlgilisi: 507 260 50 34

[E:2 Kiralık İşyeri] Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın, ticari hareketliliğin düşük olduğu bölgede konumlu 55 m2 zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 35.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal konum açısından dezavantajlıdır.

İlgilisi: 535 466 39 18

[E:3 Kiralık İşyeri] Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede konumlu, 150 m2 zemin kat, 100 m2 asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 150.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin asma katı ½ oranında zemin kata indirgenmiştir (İndirgenmiş alan: 200 m2). Emsal, ticari potansiyel açısından dezavantajlıdır.

İlgilisi: 532 224 27 15

[E:4 Kiralık İşyeri] Değerleme konusu taşınmazlara yakın, ticari hareketliliğin daha düşük olduğu bölgede eski binada konumlu 65 m2 zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 40.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, yapı kalitesi, konum ve ticari potansiyel açısından dezavantajlıdır.

İlgilisi: 505 231 11 07

[E:5 Kiralık İşyeri] Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede konumlu, 75 m2 zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 56.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal, ticari potansiyel açısından dezavantajlıdır.

İlgilisi: 533 317 02 66

[E:6 Kiralık İşyeri] Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede konumlu 110 m2 zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 82.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal, ticari potansiyel açısından dezavantajlıdır.

İlgilisi: 535 772 83 34

[E:7 Kiralık İşyeri] Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, ticari hareketliliğin düşük olduğu cadde üzerinde konumlu, 60 m2 zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 40.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum dezavantajlıdır. Emsal, ticari potansiyel, konum ve yapı kalitesi açısından dezavantajlıdır.

İlgilisi: 533 036 69 68

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK İŞYERİ)														
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7	
Brüt alanı (m²)	140,00m²		55,00m²		200,00m²		65,00m²		75,00m²		110,00m²		60,00m²	
Satış fiyatı	105.000 TL		35.000 TL		150.000 TL		40.000 TL		56.000 TL		82.000 TL		40.000 TL	
m² birim fiyatı	750 TL		636 TL		750 TL		615 TL		747 TL		745 TL		667 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	15%	+	0%	+	10%	+	0%	+	0%	+	10%	+
Ticari potansiyel şerefiyesi	35%	+	35%	+	35%	+	35%	+	35%	+	35%	+	35%	+
Yapı Kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	10%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	990 TL		935 TL		990 TL		935 TL		986 TL		984 TL		947 TL	
Ortalama Birim fiyat	967TL/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

Projenin bulunduğu bölgede, proje içinde yer alacak dükkanlarla benzer potansiyele sahip olduğu düşünülen, Fenerbahçe ve Caddebostan mevkiilerinde yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan kira birim değerleri 700 TL/m² ile 1.200 TL/m² aralığında değişmektedir. Dükkanların kullanım alanı, konumu, ön kullanım alanları, reklam kabiliyeti gibi tüm olumlu ve olumsuz özellikleri incelenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu projenin bulunduğu parseller Devlet kurumlarına ait olup bu sebeple arsa değeri tespiti yapılmamıştır. Parseller üzerinde inşa edilen yapı Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılmakta olup proje içerisindeki ticari alanların kullanım hakkı inşaatın tamamlanmasının ardından 28 yıl süre ile yükleniciye ait olacaktır.

Tarafımızca yapılan değerlemede, ilgili sözleşme ve projelerden tespit edilen 14.559 m² alanlı ticari alanların bitmiş olduğu kanaatiyle günümüz itibarıyla kira bedeli yaklaşık ~975 TL/m² civarında olacaktır.

Projenin tamamlanmış ve %100 doluluk ile kira getirisi bu bağlamda;

$14.559 \text{ m}^2 \times 975 \text{ TL/m}^2 = \sim 14.195.000 \text{ TL/ay}$ kira getirisi olacaktır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

A 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 değerin 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 in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in 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 parseller devlet kurumlarına ait olup bu sebeple arsa birim değeri tespiti yapılmamıştır.

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

Söz konusu parseller üzerinde 06.09.2022 tarihli sözleşmeye göre inşa edilen proje Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Proje tamamlanmasının ardından, projede yer alan ticari üniteler 28 yıl süre ile yüklenici firma kullanımında olacaktır.

Ruhsat belgelerinde belirtilen bilgilere göre toplam 27.603,15 m² inşaat alanının bitmiş durum yapı değeri aşağıdaki gibidir:

Bitmiş Durum Yapı Değeri : $27.603,15 \text{ m}^2 \times 16.950 \text{ TL/m}^2 \text{ (5D)} = 467.873.392 \text{ TL}$

Söz konusu yapıların ruhsat belgelerinde belirtilen yapı sınıfı 3B olsa da yapılacak projenin konsepti, projenin yapıldığı bölgedeki inşaat zorluğu, bölge inşaat maliyetleri dikkate alınarak yapı sınıfı 5D olarak belirlenmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Proje içeriğinde yer alan parsellerin devlet kurumlarına ait olması, yapının sözleşme gereği belli bir miktar yüklenici kullanımında olacak olması, daha sonra yapının devredilecek olması gibi etkenler göz önüne alınarak malivet yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerlendirilme 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 *İçerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerleme 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 gelirine 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 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a.Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b.Değerlenen varlığı türü,
- c.Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d.Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e.Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f.Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %19 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %3,5-4 civarında sektör riski ve %7 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda indirgeme oranı %26 olarak alınmıştır.

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

Değerleme konusu proje ile ilgili Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne göre proje içerisinde bulunan ticari alanlar, çok amaçlı salon, depo, teknik hacim ve otopark alanları inşaatın tamamlanmasının ardından 28 yıl süre ile Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından işletilecektir. Her türlü tasarruf ilgili firmaya ait olacaktır. Bu doğrultuda söz konusu alanlar için toplam kiralanabilir alan üzerinden bir kira geliri olacağı öngörülmüştür.

Söz konusu sözleşmeye göre;

- Kira sözleşmesi, inşaatın biteceği tarih olan Haziran 2024'ten itibaren 28 yıldır.
- Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den alınan bilgilere göre TCDD kira bedeli inşaat süresince her ay için 17.059 TL, operasyon sürecinde ise her ay için 85.291 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedeller her takvim yılı başlangıcında 12 aylık TÜFE ortalaması ile artırılabilecektir. Bu bedel paranın zaman değeri de dikkate alınarak projeksiyona eklenmiştir.
- Toplam kiralanabilir alan 14.559 m²'dir.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu proje, 14.559 m² kiralanabilir alana sahiptir.
- Haziran 2024 itibariyle açılması planlanan proje için o tarihteki kira birim değeri 975 TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu bedel 2024 ve 2025 yılı için %25, 2026 yılı için %22, 2027 yılı için %20, 2028 yılı için %18, 2029 yılı itibariyle ise her yıl %15 oranında artış olacağı öngörülmüştür.
- İlk yıl ticari ünite doluluk oranı %0, 2024 yılı için %75, 2025 yılı için %92,5, 2026 yılı için %95 ve takip eden yıllarda maksimum doluluk oranı olacağı öngörülen %98 dolulukla projeksiyon tamamlanmıştır. Benzer işletmelerde oluşan %2 kira boşluk oranı dikkate alınmıştır.
- Toplam ticari ünite geliri haricinde reklam, eğlence, konser vs. gibi organizasyonlardan 2024 yılı için %2,2, 2025 yılı için %1,99, 2026 yılı için 1,92, 2027 yılı için %1,79, 2028 yılı için %1,75, 2029 yılı için %1,72, 2030 yılı için %1,68, 2031 yılı için %1,65, 2032 yılı için %1,62, 2033 yılı için %1,59, 2034 yılı için %1,56, 2035 yılı için %1,52, 2036 yılı için %1,49, 2037 yılı için %1,47, 2038 yılı için %1,44, 2039 yılı için %1,41, 2040 yılı için %1,38, 2041 yılı için %1,35, 2042 yılı için %1,33, 2043 yılı için %1,30, 2044 yılı için %1,28, 2045 yılı için %1,25, 2046 yılı için %1,23, 2047 yılı için %1,20, 2048 yılı için %1,18, 2049 yılı için %1,16, 2050 yılı için %1,13, ve son yıl olan 2051 yılı için ise %1,11 oranında diğer gelir elde edileceği varsayılmıştır.
- Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den alınan bilgilere göre TCDD kira bedeli inşaat süresince her ay için 17.059 TL, operasyon sürecinde ise her ay için 85.291 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedeller her takvim yılı başlangıcında 12 aylık TÜFE ortalaması ile artırılabilecektir. Bu bedel paranın zaman değeri de dikkate alınarak projeksiyona eklenmiştir. Bu bedel her yıl kira birim değeri artış oranlarında artırılarak projeksiyon sonuna kadar devam ettirilmiştir.
- Taşınmazların gelirleri belirlenirken toplam ticari ünite geliri, diğer gelirler, ve loft performans alan gelirleri toplanmıştır.
- İlk yıllarda projedeki boşluk oranı fazla olacağı için 2024 yılı için işletme gideri toplam gelirin %23'ü, 2025 ve 2026 yılı işletme geliri toplam gelirin %20'si, 2027 yılı işletme geliri toplam gelirin %18'i, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032 yılları için toplam gelirin %15'i, 2033, 2034, 2035 yılları için toplam gelirin %13'ü olarak belirlenmiş olup 2036 yılından itibaren bu oran %11'de sabit bırakılmıştır.
- Toplam gelirin %1'i oranında diğer gider kalemi eklenmiştir. Bu gider kalemi içerisinde öngörülemeyen giderler mevcuttur.
- 2023 yılı için inşaat maliyetine harcanacak olan bedel alınan bilgilere göre 328.989.816,34 TL, 2024 yılı için ise 202.370.220,04 TL'dir. Bu bedel ilk iki yıl giderine eklenmiş olup sonraki yıllarda "0" sıfır TL olarak devam ettirilmiştir.
- 2023 ve 2024 yılında inşaat gideri de dikkate alındığında "-" nakit akışı olduğu görülmüştür.
- Projeksiyon 2023 yılı için 6 ay, 2024 yılı ve takip eden 28 yıl için 12'şer ay olmak üzere toplamda 28,5 yıl olarak oluşturulmuştur.
- Elde edilen net nakit akışları indirgeme oranı yardımıyla bugüne getirilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5
Periyot	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Yıllar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ticari Ürünler (Kullanılabilir Alan [m ²])	14.558,00	14.558,00	14.558,00	14.558,00	14.558,00	14.558,00	14.558,00	14.558,00	14.558,00	14.558,00	14.558,00	14.558,00	14.558,00	14.558,00
Ticari Ürünler Kira BİTİM Değeri (TL/m ²)	6975,00	61.218,75	61.523,44	61.858,59	62.230,21	62.637,77	63.086,53	63.580,51	64.120,59	64.702,88	65.329,43	66.007,64	66.739,56	67.516,64
Ticari Ürünler Dışsalık Oranı	0,00%	75,00%	93,50%	95,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%
Ticari Ürünler Üçüncü Değer	40,00	879.847.015,63	8.246.394.964,84	8.508.475.837,03	8.581.860.367,53	8.650.595.333,68	8.718.184.518,73	8.785.912.194,54	8.854.299.024,02	8.923.093.879,83	9.000.307.961,31	9.077.234.156,20	9.153.590.278,69	9.229.381.121,58
Diğer Güçler (Dışsalık, Beklenen, Güvence vs.)	40,00	61.759.365,21	64.884.225,07	65.936.756,20	66.845.486,56	67.690.576,28	68.496.688,51	69.258.582,91	69.978.992,76	70.659.337,56	71.307.382,27	71.922.540,04	72.504.209,98	73.052.150,52
Diğer Güçler Oranı (%)	40,00	2,20%	1,39%	1,52%	1,79%	1,75%	1,72%	1,68%	1,65%	1,62%	1,59%	1,56%	1,53%	1,49%
Luft Performans Alan Değeri	40,00	8.50.800.000,00	875.500.000,00	895.330.000,00	911.996.600,00	932.155.280,00	951.978.572,00	970.775.937,80	989.391.461,47	1.007.840.410,69	1.026.083.195,14	1.044.136.872,11	1.061.999.022,53	1.079.174.022,53
Luft Performans Alan Güçleri	40,00	6112.356.380,84	6327.889.144,92	6407.722.385,23	6458.701.854,08	6496.641.487,88	6529.059.779,65	6567.718.137,25	6607.599.682,05	6648.694.816,48	6690.144.890,28	6732.032.249.195,02	6774.263.249.195,02	6816.838.396.115,04
Ticari Ürünler Kira Değeri	8102.318,60	81.588.971,33	81.886.214,16	82.189.457,09	82.740.975,54	83.152.131,88	83.593.418,84	84.060.563,40	84.558.436,64	85.084.933,41	85.648.874,75	86.250.641,47	86.891.118,44	87.569.931,98
Luft Performans Alan Değeri	40,00	618.769.467,59	620.217.836,98	622.878.478,65	625.967.052,73	629.477.951,18	633.492.181,15	637.991.418,92	642.491.702,82	647.000.000,63	651.608.254,74	656.317.000,63	661.126.153,65	666.038.159,93
Luft Performans Alan Güçleri	40,00	6202.370.270,04	6202.370.270,04	6202.370.270,04	6202.370.270,04	6202.370.270,04	6202.370.270,04	6202.370.270,04	6202.370.270,04	6202.370.270,04	6202.370.270,04	6202.370.270,04	6202.370.270,04	6202.370.270,04
Luft Performans Alan Güçleri	40,00	619.584.000,00	648.960.000,00	659.731.100,00	671.677.440,00	684.579.579,20	697.366.286,08	711.156.228,99	726.424.661,34	742.929.862,84	760.110.342,27	778.037.243,61	796.882.830,15	815.790.254,87
Diğer Güçler	40,00	631.360.618,08	62.510.811,85	63.143.923,93	63.887.058,54	64.584.862,08	65.270.812,08	66.032.427,79	66.866.085,19	67.766.442,17	68.736.831,44	69.786.656,97	70.916.656,97	72.126.892,72
Net Güçler Toplamı (%)	4379.583.154,94	43.61.266.816,21	43.723.818.245,92	43.779.585.333,68	43.852.429.326,28	43.928.552.195,54	44.003.867.081,40	44.087.850.595,15	44.182.919.297,27	44.290.620.851,28	44.401.792.967,60	44.516.542.644,59	44.636.896.115,04	44.762.896.115,04
Indigensia Oranı	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%
Indigensia Nakit Akışı	4239.458.945,98	43.61.021.212,65	43.755.687.814,78	43.824.513.297,23	43.852.567.453,57	43.928.687.474,04	44.009.951.595,56	44.100.335.579,47	44.200.861.65	44.313.755,56	44.431.893,20	44.556.466,68	44.683.360,84	44.813.360,84

	14.5	15.5	16.5	17.5	18.5	19.5	20.5	21.5	22.5	23.5	24.5	25.5	26.5	27.5	28.5
14	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00
89.258,24	89.258,24	89.258,24	89.258,24	89.258,24	89.258,24	89.258,24	89.258,24	89.258,24	89.258,24	89.258,24	89.258,24	89.258,24	89.258,24	89.258,24	89.258,24
98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
61.585.138.269,81	61.822.909.033,20	62.098.345.388,28	62.410.797.186,52	62.771.416.776,00	63.188.279.292,40	63.586.521.186,26	64.216.499.364,20	64.848.974.268,87	65.578.320.409,15	66.412.768.470,52	67.274.683.741,10	68.480.886.302,26	69.753.019.247,60	71.107.314.756,50	72.547.777.314.756,50
623.227.916,78	626.188.339,49	629.526.070,93	633.289.199,48	637.531.942,42	642.315.427,06	647.708.571,49	653.789.077,42	660.644.546,76	668.373.758,73	677.088.062,94	686.513.013,96	697.390.104,87	710.479.109,77	723.039.855,50	736.111.111,11
1,47%	1,46%	1,45%	1,38%	1,35%	1,33%	1,30%	1,28%	1,25%	1,23%	1,20%	1,18%	1,15%	1,13%	1,11%	1,11%
6464.903.924,36	6584.641.813,32	6814.838.087,62	707.063.890,76	741.123.170,87	783.101.876,40	835.359.637,96	899.659.006,68	978.157.857,60	1.074.481.576,33	1.190.803.766,78	1.330.924.331,80	1.499.362.981,56	1.699.362.981,56	1.939.025.028,75	2.229.025.028,75
62.073.272.132,96	62.383.739.188,09	62.740.709.546,82	63.151.150.196,76	63.623.072.085,28	64.165.685.595,97	64.789.585.615,72	65.508.947.468,29	66.331.776.676,26	67.260.175.704,21	68.370.660.300,24	69.624.521.086,86	71.086.239.448,69	72.733.985.786,17	74.573.378.640,74	76.593.378.640,74
69.301.524,57	69.417.707,52	69.667.832,43	69.967.972,32	70.316.128,95	70.716.363,47	71.168.569,21	71.678.731.728,58	72.248.958.070,04	72.880.916.558,47	73.573.884.218,68	74.318.889.123,43	75.118.855.818,24	75.968.218.516,43	76.867.587.138,41	77.805.053.34
6176.930.382,73	6209.400.711,00	6238.845.860,51	6268.849.503,16	6299.094.459,03	6330.365.418,14	6361.655.273,35	6393.971.728,58	6427.318.070,04	6461.676.443,06	6496.948.815,31	6533.130.097,32	6570.218.516,43	6608.199.097,32	6646.180.097,32	6684.161.097,32
60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
6297.539.792,87	6342.170.761,80	6395.498.276,07	6452.520.832,49	6510.308.357,38	6568.458.800,96	6626.977.823,11	6685.861.764,27	6745.091.028,81	6804.648.183,25	6864.514.610,74	6924.687.572,35	6985.169.099,154,43	7045.969.099,154,43	7107.000.000,000,00	7168.281.281,28
636.083.662,07	641.490.971,71	647.258.714,59	653.440.861,96	659.999.487,18	667.000.000,00	673.542.397,58	680.612.884,42	688.218.188,19	696.364.941,68	704.058.565,33	712.301.967,35	720.118.154,67	728.498.093,57	736.453.546,12	744.998.093,57
61.578.426.870,71	61.809.259.004,03	62.080.440.763,22	62.392.271.024,44	62.750.843.156,72	63.163.163.964,19	63.637.290.863,68	64.182.488.363,59	64.809.411.156,79	65.510.510.380,61	66.319.273.982,05	67.212.502.585,66	68.408.623.448,00	69.693.059.690,45	71.072.296.895,56	72.547.777.314.756,50
26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%
655.140.875,65	650.321.931,30	645.924.174,67	641.910.789,36	638.248.177,36	634.905.677,72	631.855.309,79	629.071.538,87	626.531.962,42	624.212.614,88	622.096.789,63	620.165.876,47	618.403.713,29	616.795.550,29	615.238.619,27	613.738.619,27

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	19,00%	19,00%	19,00%
Risk Primi	6,50%	7,00%	7,50%
İndirgeme oranı	25,50%	26,00%	26,50%
Bugünkü Değer (TL)	₺1.283.511.255,52	₺1.213.184.584,19	₺1.147.241.300,94
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺1.283.510.000,00	₺1.213.180.000,00	₺1.147.240.000,00
Bugünkü Değer (€)	45.588.903,89 €	43.090.857,43 €	40.748.739,08 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	45.590.000,00 €	43.090.000,00 €	40.750.000,00 €

26.06.2023 Döviz Kuru	1 Euro	₺28,1540
-----------------------	--------	----------

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda 28 yıllık işletme süresi boyunca elde edilecek gelirlerin net bugünkü değeri 1.213.180.000,00 TL, yaklaşık 43.090.000 Avro olarak belirlenmiştir.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

** Tabloda kullanılan döviz kuru 26.06.2023 tarih, saat 15:30 itibariyle geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen kira birim değeri 975 TL/m² civarındadır. Bu bedel paranın zaman değeri de dikkate alınarak İNA projeksiyonuna eklenmiştir.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise geliştiricinin hasılattan aldığı payın %40-%50 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller üzerinde devam eden proje, devlet kurumlarına ait araziler üzerinde yapılmakta olduğundan arsa değeri tespit edilmemiştir. Raporun ilgili maddelerinde proje yapı değerleri tespiti gösterilmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında, onaylı projeye uygun şekilde yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu proje içerisindeki kiralanabilir alanlar değerlemede dikkate alınmıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden kaynaklanan hakların değerinin tespiti için gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Arsalar üzerinde devam eden projede Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. geliri belirlenmiştir. Bu çerçevede Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin elde etmesi muhtemel net nakit akışı hesaplanmış ve bunun bugünkü değeri KDV hariç yaklaşık 1.213.180.000,00 TL olarak belirlenmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri
Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla da herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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 olup herhangi bir sınırlama mevcut 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 niteliği arsadır. Gayrimenkuller üzerinde YHT istasyonu inşaatı devam etmektedir. III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." Aynı tebliğin 26. maddesine göre: "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir. Akfen GYO A.Ş., arsa sahibi olan devlet kurumları ile 06.09.2022 tarihinde noter onaylı "Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi" imzalamıştır. Değerleme raporunun konusu Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. 'nin anılan sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydalarının değerinin tespit edilmesidir. Anılan sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydaların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmesi için yukarıda belirtilen tebliğ hükümleri uyarınca sözleşmenin tapu siciline şerhi zorunludur. Diğer yandan 17.08.2013 tarih 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü'nde hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerhine yönelik bir düzenleme bulunmamakta olup, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2012 tarihli yazısında "arsa satışı karşılığı gelir paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerh edilmesinin zorunlu olduğu yönünde ilgili mevzuatta açık bir düzenleme bulunmaması nedeniyle tapu kütüğüne şerhinin mümkün olmadığı" belirtilmiştir. Bu nedenle değerlendirme konusu sözleşmenin şerh edilmemiş olmasının gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmaya engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi, 3478 Ada 1 Parsel, Zühtüpaşa Mahallesi 3479 Ada 1 ve 2 parselde bulunan projenin Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakları'nın taşınmazların adil piyasa kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu hakların piyasa değerinin tespiti 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, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, 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

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

Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin 27.06.2023 tarihli noter onaylı Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının piyasa değeri aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

DEĞER DETAYI	TL
27.06.2023 tarihli "Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının piyasa değeri (KDV Hariç)	₺1.213.180.000,00
27.06.2023 tarihli "Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının piyasa değeri (KDV Dahil)	₺1.431.552.400,00

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 Döviz Kuru 1 Avro: 28.1540 TL 'dir.

Burak ÖNOĞLU Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407327	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgesi,
- Δ Taşınmaz Görselleri
- Δ Proje Evrakları,
- Δ Ruhsat Evrakları,
- Δ İnşaat Sözleşmesi,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri