

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ -KADIKÖY İLÇESİ

UŞAKLIĞIL APARTMANI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: AKGYO-2021-00003

Rapor Tarihi: 31.12.2021



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	28.12.2021
Rapor Tarihi	:	31.12.2021
Rapor No	:	AKGYO-2021-00003
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 67 pafta, 3206 ada 14 parselde kayıtlı "9 Katlı Çatı Arası ilave Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	6.664 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Suadiye Mahallesi, Bağdat Cad. No:481, Kadıköy/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut + Ticaret Alanı

31.12.2021 Tarihi İtibarı İle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	363.674.000
KDV Dâhil	429.135.320

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	1.723.000
KDV Dâhil	2.033.140

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Değer Tanımları	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.1	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
4.2.1	İstanbul İli	18
4.2.2	Kadıköy İlçesi	21
4.2.3	Bağdat Caddesi	21

5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	22
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	22
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	23
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	24
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	24
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	25
5.4	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	25
5.4.1	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	26
5.4.2	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	26
5.4.3	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.4.4	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.4.5	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	26
6	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	27
6.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	27
6.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	27
7	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	29
7.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	29
7.2	Swot Analizi	29
7.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	30
7.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	30
7.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	30

7.5.1	Pazar Yaklaşımı	31
7.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	33
7.5.3	Gelir Yaklaşımı	33
7.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	38
7.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	38
7.8	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	38
7.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
8	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	39
8.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	39
8.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	39
8.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	39
8.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
9	SONUÇ	41
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
9.2	Nihai Değer Takdiri	41
EKLER		42



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2021

Rapor Numarası : AKGYO-2021-00003

Raporun Türü : İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 67 pafta, 3206 ada 14 parselde kayıtlı “9 Katlı Çatı Arası ilave Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 25.12.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış olup 29.12.2021 tarihinde çalışmalar sona ermiş ve 31.12.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 06.12.2021 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25 Akasya Alışveriş Merkezi
Üsküdar/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 06.12.2021 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 67 pafta, 3206 ada 14 parselde kayıtlı “9 Katlı Çatı Arası ilave Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün pazar değerinin belirlenmesine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.



Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

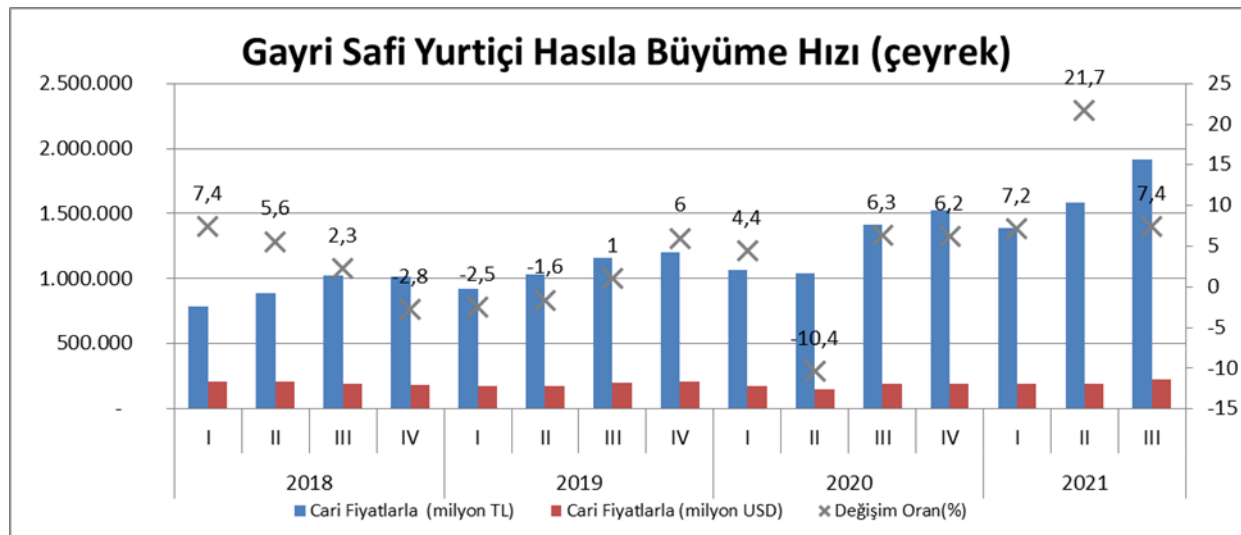
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

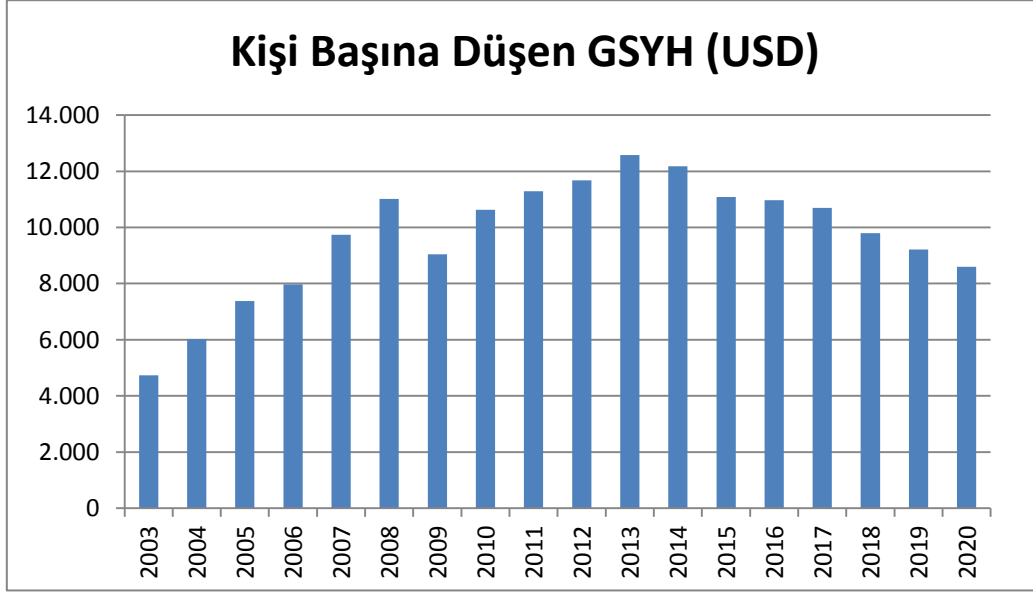
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önce ki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

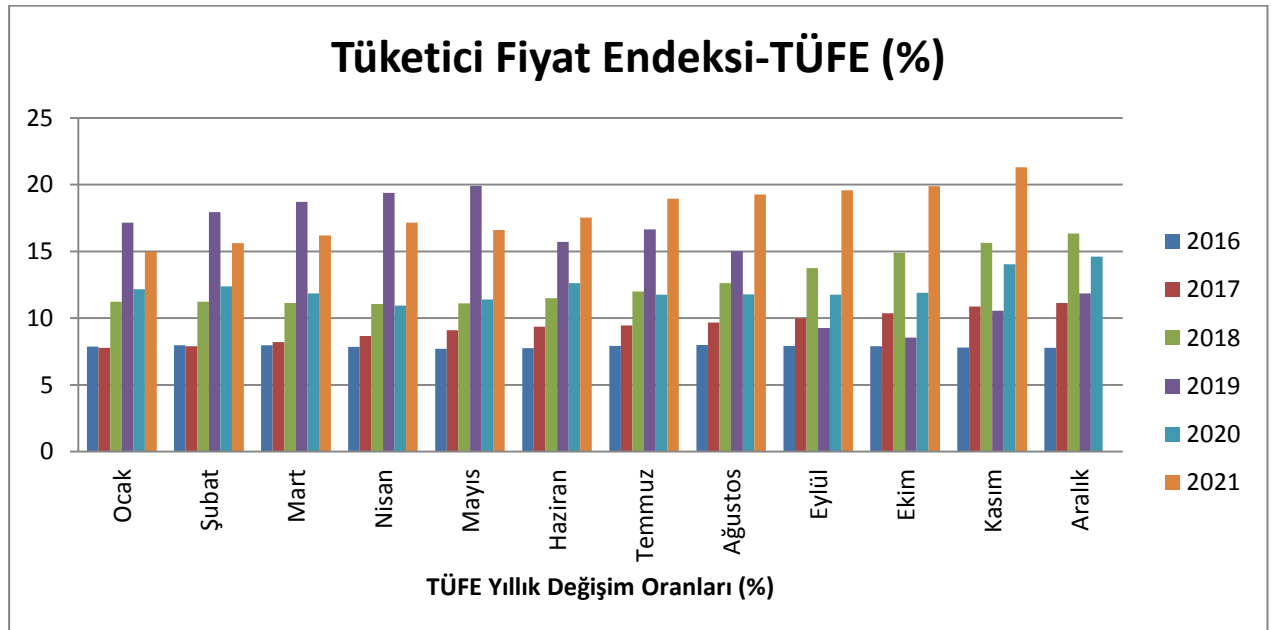
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid 19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında yüzde 9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de yüzde 17 ve 2022'de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de yüzde 12,2, 2022'de yüzde 11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; Küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası görülmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.1 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsurdur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.



Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012'de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye'de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye'ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabacıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

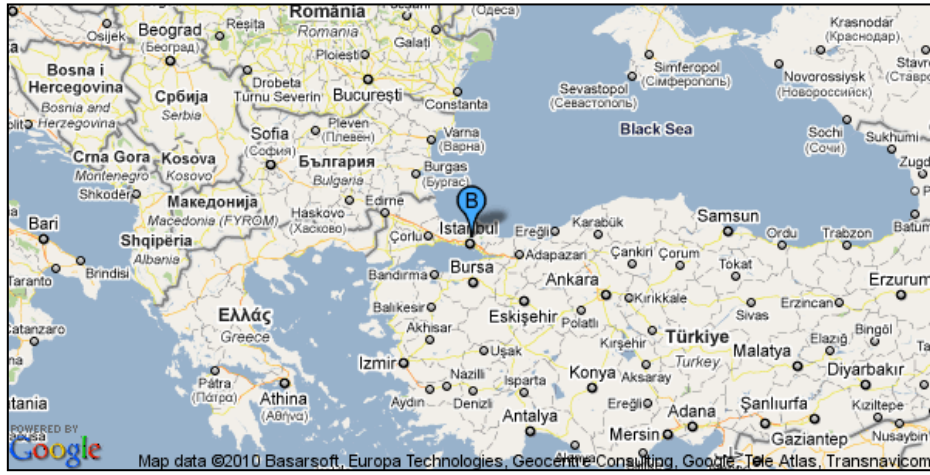
Türkiye'de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.2.1 İstanbul İli

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesinde yer alan İstanbul İli, Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktayı oluşturmaktadır.



İstanbul ili konumu

İstanbul ili, 5.400 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.



İstanbul ili ilçelerinin konumu

Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesini diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden bir tanesidir. Ülkenin çeşitli kesimleri ile Türkiye'yi diğer ülkelere bağlayan başlıca kara, deniz ve hava yolları bu bölgede birleşmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan en kısa kara ve deniz yolları Marmara Bölgesi üzerinden geçmekte ve bu yollar Karadeniz ülkelerini Akdeniz'e bağlayan deniz yolu ile de kesişmektedir.

Bölgenin; başta İstanbul olmak üzere her alanda gelişmesinde, birçok hizmet sektörünün oluşmasında ve ülkenin diğer bölgelerinden sürekli göç almasında ulaşım yolları üzerindeki konumu önemli rol oynamaktadır.

1973 yılında hizmete giren Boğaziçi Köprüsünün ardından kısa bir süre içinde çevre yolları tamamlanmıştır. Asya'yı Avrupa'ya bağlama ve transit trafiği kent içi trafikten ayırma amacı taşıyan bu proje sonuçta kentin "fiziki gelişme omurgası"nı oluşturmuş ve kent içi arterler haline dönüşmüştür. Kentin davranış modelini değiştiren, kendi talebini yaratan ve doyum noktasına gelen bu omurga kısa sürede yetersiz kalmış ve 1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve takip eden yıllarda ikinci kuşak çevre yolları hizmete açılmıştır. Son olarak 2016 yılında 3. Köprü açılmış olup, köprü ile bağlantılı olarak Kuzey Marmara Otoyolunun bir kısmı da trafiğe açılmıştır. Yol ile 2. Kademe yolların bağlantısını sağlayan ulaşım akslarının önümüzdeki yıllar içinde hizmete açılması beklenmektedir.

Türkiye'nin en önemli ithalat limanı olan Haydarpaşa Limanı ile ulusal ve uluslararası düzeyde ülkenin başlıca hava ulaşım merkezi olan Atatürk Havalimanı İstanbul'da yer almaktadır. Ayrıca Sabiha Gökçen Havalimanı gün geçtikçe kapasitesini artırmaktadır. Kapıkule Sınır Kapısı'ndan Türkiye topraklarına giren Edirne-İstanbul kara ve demiryolu, çeşitli hatlarıyla Avrupa ile bağlantıyı sağlayan diğer ulaşım türlerini oluşturarak, İstanbul ilinin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.



Marmara Bölgesi ve İstanbul ili ulaşım bağlantıları

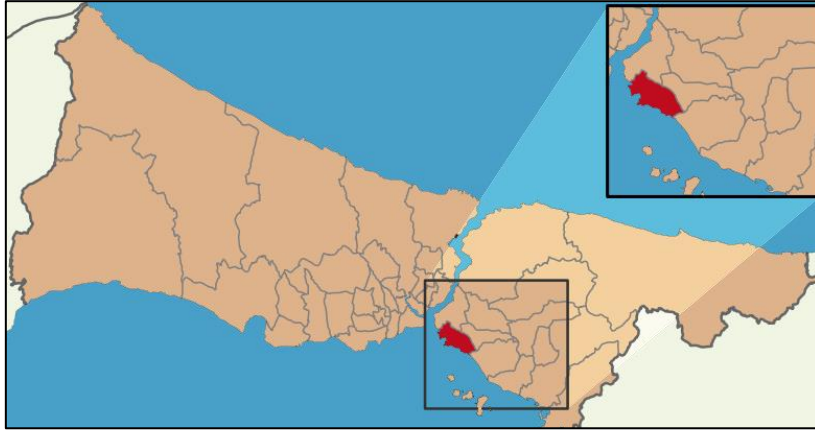
İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımında kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

Kente demiryolu ile ulaşım için kullanılan Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilmiştir. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy'de bulunur. Şehrin Avrupa yakasında Eminönü'nde bulunan Sirkeci Garı Trakya ve Avrupa'ya demiryolu ulaşımının başlangıcıdır.

İlde kent içi ulaşımında kullanılmak üzere İstanbul Ulaşım AŞ. Tarafından işletilen metro, tramvay; İETT tarafından işletilen metrobüs ve otobüslerin yanında dolmuş ve İDO tarafından işletilen deniz otobüsleri ve feribotlar da kullanılmaktadır. Yapımına 2004 yılında başlanan Marmaray tamamlanmış, Avrupa Yakası ile Asya Yakası metro ağı ile birbirine bağlanmıştır. Kentte ayrıca 1.510 m uzunluğundaki Fatih Sultan Mehmet, 1.071 m uzunluğundaki Boğaziçi Köprüsü ve 2.164 m uzunluğundaki 3. Köprü ile Avrupa Yakası ile Asya Yakası arası ulaşım sağlanmaktadır.

4.2.2 Kadıköy İlçesi

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden biridir. İlçenin, batı ve güneyinde Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleri yer almaktadır. Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa ve Caferağa mahallerinden oluşmaktadır. Tarihi çekirdek dışında ilçedeki en önemli ticari aks Bağdat Caddesi'dir.



Kadıköy ilçesi

İlçeye; E-5 Karayolu, denizyolu, demiryolu ve metro ile ulaşım sağlanabilmektedir. İlçede yer alan önemli fonksiyonlar; Siyami Ersek Kalp ve Damar Cerrahisi Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Haydarpaşa Numune Hastanesi, Zeynep Kamil Kadın ve Çocuk Hastalıkları Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Kadıköy Acıbadem Hastanesi, Marmara Üniversitesi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Capitol Alışveriş Merkezidir.

4.2.3 Bağdat Caddesi

Bağdat Caddesi İstanbul'un Asya kıtasında bulunan; Kadıköy Belediyesi sınırları içerisinde; Kızıltoprak'tan başlayarak; Maltepe Belediyesi sınırlarındaki Cevizli'ye kadar uzanan ünlü bir caddedir. Eskiden daha çok insanların oturduğu binalar bu cadde üzerinde bulunurken; günümüzde özellikle Suadiye'den başlayarak Caddebostan'a kadar uzanan bölgede restoranlar, kafeler, butikler ve mağazalar ile ünlüdür. Dünyaca ünlü birçok markanın şubeleri burada bulunabilir

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Suadiye semtinde, Bağdat Caddesi üzerinde yer almaktadır. Hâlihazırda değerlemeye konu bina kiracısı tarafından çok katlı mağaza olarak kullanılmaktadır. Sahile yaklaşık 150 metre, Marmaray Suadiye istasyonuna yaklaşık 600m. Bostancı deniz otobüsü iskelesine yaklaşık 800 m mesafede bulunmaktadır.

Taşınmaz; Bağdat Caddesi üzerinde, Bostancı istikametine doğru giderken Havacı Binbaşı Mehmet Sokak'ı geçtikten sonra soldan 3. parsel konumundadır. Taşınmaz; Bağdat Caddesi üzerinde trafik akış yönüne göre sağ taraftadır.

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde genellikle bodrum ve zemin katları dükkân, normal katları ise ofis, konut veya işyeri olarak kullanılan betonarme tarzda ayırık nizam inşa edilmiş muhtelif yaş ve yüksekliklerde yapılaşma vardır.



Konu Parsel ve Çevresine İlişkin Uydu Görüntüsü



5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kadıköy
Mahallesi	:	Bostancı
Köyü	:	-
Mevkii	:	Bağdat Caddesi ve Ahmet Cevdet Paşa
Pafta No	:	67
Ada No	:	3206
Parsel No	:	14
Yüzölçümü	:	1.457,72 m2
Maliki	:	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Niteliği	:	9 Katlı Çatı Arası ilave Betonarme Bina ve Arsası
Tapu Tarihi	:	27.07.2017
Yevmiye No	:	23658
Cilt No	:	60
Sayfa No	:	6069



5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (26.11.2013 tarih ve 32208 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 1,-TL bedel karşılığında 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (13.10.2016 tarih ve 32719 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 2 Dereceden, F.B.K. müddetle, SDF hakkı olmaksızın, 270.000.000,-TL bedelle yıllık %70 faiz oranlı 2. Derece ipotek (21.10.2021 tarih ve 50658 yevmiye no ile)

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıllık dönemde tapu kayıtlarında bir değişiklik meydana gelmemiştir.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Beyanlar bölümünde bulunan, 26.11.2013 tarih ve 32208 yevmiye no'lu “6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.” Şerhi, parsel üzerinde daha önce bulunan ve yıkılmış olan yapı için alınmış olup, değerlendirme konusu gayrimenkulü ilgilendiren bir kayıt değildir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan bu beyan ile kira şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler hanesinde bulunan ipotek, Müşteriden temin edilen, Yapı Kredi Bankası'nın 30.12.2021 tarihli yazısına göre 3206 Ada 14 parselde yer alan Uşaklıgil projesinin finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. Söz konusu yazı rapor ekinde sunulmuştur.



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir hükmü çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan ipotek, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasını engelleyen bir husus değildir.

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı değerlendirilmektedir.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kadıköy Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada; değerlendirme konusu taşınmazın, 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Uygulama İmar Planı, Plan Notu tadilatları ve Lejanti Değişikliğine göre Hmax:18:00m (5kat) max TAKS:0,25 ayırık nizam "Ticaret+ Konut" Alanında kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün imar durum yazısı ektedir.

5.4 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeye göre;

Değerlemeye konu taşınmaza ait 28.05.2015 tarih ve 2015/2296633 sayılı mimari proje 06.12.2016 tarih ve 2016/61631 sayılı tadilat projesi, 29.06.2015 tarih ve 000365-15 sayılı yeni yapı için düzenlenmiş yapı ruhsatı, 02.02.2017 tarih ve 000099-17 sayılı tadilat ruhsatı ile 21.04.2017 tarih ve 2017/135 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Son olarak değerlendirme konusu bina için; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesi doğrultusunda 06.06.2018 tarihli 02.08.2018 tarih, L1Z453A0 belge ve 860475 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi alınmış olduğu görülmüş, söz konusu belgeler rapor ekinde sunulmuştur,

Dosyasında; yapı kayıt belgesinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

5.4.1 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu binanın yapı ruhsatında yapı denetimi Hasanpaşa Mahallesi Sarayardı Caddesi No:104/2 Kadıköy /İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren İlke Yapı Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

5.4.2 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkulün imar durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

5.4.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. (konu ile açıklama, raporumuzun 5.4.4. maddesinde yer almaktadır)

5.4.4 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın ruhsat yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi alınmış olup binada cins değişikliği yapılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre, 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Taşınmaz için yapı kullanım izin belgesi alınmış ve cins değişikliği yapılmıştır. İmar Kanunun geçici 16. Maddesi uyarınca konu mülk için Yapı Kayıt Belgesi de bulunduğu görülmektedir.

İmar kanunun ilgili maddesi ve SPK tebliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeleri tam ve eksiksiz olarak mevcut olup imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

5.4.5 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması proje değerlendirme kapsamında değildir.

6 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

6.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	4 Bodrum+Zemin+4 Normal Kat+ Çatı Katı
Yaşı	:	4
Alanı (Tadilat Projesine Göre)	:	6.664 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Merkezi Sistem VRV
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	3 Adet Müşteri Asansörü, 1 Adet 3.800 kg kapasiteli yük asansörü
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Algılama ve Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

6.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz 4 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katından meydana gelmiş betonarme binadır.
- Bina bir bütün olarak kiracı tarafından çok katlı mağaza olarak kullanılmaktadır.
- Binanın bodrum katlarında; su deposu, teknik hacimler, mağazaya ait depolar ve idari birimler bulunmaktadır.
- Kiracı firma; kendi konsept ve kurumsal kimliğine uygun olarak sökülebilir kartonpiyer duvar ile mağazayı ihtiyaca göre bölümlendirmiş ve soyunma kabinleri ofisler, reyonlar vs. oluşturmuştur.
- Binadaki değişiklikler basit inşaat teknikleriyle yapılmış olup gerektiği takdirde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptirler.
- Bina içerisinde zeminler; 3. ve 4. bodrum katlarda epoksi, 2. bodrum kat, 3. ve 4. normal katlar ile çatı katında laminant parke, 1. bodrum kat, 1. ve 2. normal katlarında mermer, zemin katında ise dekoratif doğal taş kaplıdır.
- Duvarlar saten boyalıdır.
- Tavanlar; 3. ve 4. bodrum katlarda plastik boyalı, diğer katlarda spot aydınlatmalı asma tavanıdır.
- Bina çatı katında teras mevcut olup terastan deniz manzarası izlenebilmektedir.



- Bina bahçesi dekoratif peyzaj malzemeleri ile dekore edilmiştir
- Bina dış cephesi boyalı çatısı teras çatıdır.
- Binanın Bağdat Caddesi'ne yaklaşık 25 m cephesi vardır.

7 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

7.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Orta üst gelir grubuna dâhil kesimin ikamet ettiği prestijli bir semtte yer almaktadır.
- Bağdat Caddesi'nin genellikle lüks segment mağazalarının konumlandığı noktasında yer almaktadır.
- Sahil yoluna çok yakın ve Bağdat Caddesi'ne geniş cepheli konumdadır.
- Yeni deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş bir yapıdır.
- Çatı katından kısmi deniz manzarası bulunmaktadır.
- Prestijli, tanınmış bir giyim firması tarafından uzun süreli kiralanmıştır.

Zayıf Yönler

- Binaya ait otopark bulunmamaktadır.
- Yaya hareketliliğinin nispeten düştüğü bir noktada yer almaktadır.

Fırsatlar

- Bağdat Caddesi, özellikle taşınmazın bulunduğu Suadiye semti ile Caddebostan semti tanınmış firmalar ve orta üst gelir grubuna dahil kesim için her zaman tercih edilen bir nokta olup gelecekte de değerinde bir kayıp olmayacaktır.
- Bölgede hızlı değer artışı yaşandığı gözlenmiştir.
- Taşınmazın yakınından geçen Gebze-Halkalı Marmaray hattı, Bostancı deniz otobüsü iskelesine yakın olması nedeniyle ulaşım imkânları kolaylaşmış olup bu durum bölgeye gelecekte İstanbul'un tüm semtlerinden yayaların daha fazla ulaşımını sağlayacaktır

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.
- E ticaretin yaygınlaşması ile alışveriş alışkanlıklarının değişmesinin gelecekte mağaza kiralarna olumsuz etkisi olabilir.

7.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

7.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazın ticari bina nitelikli olması nedeniyle, Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

7.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

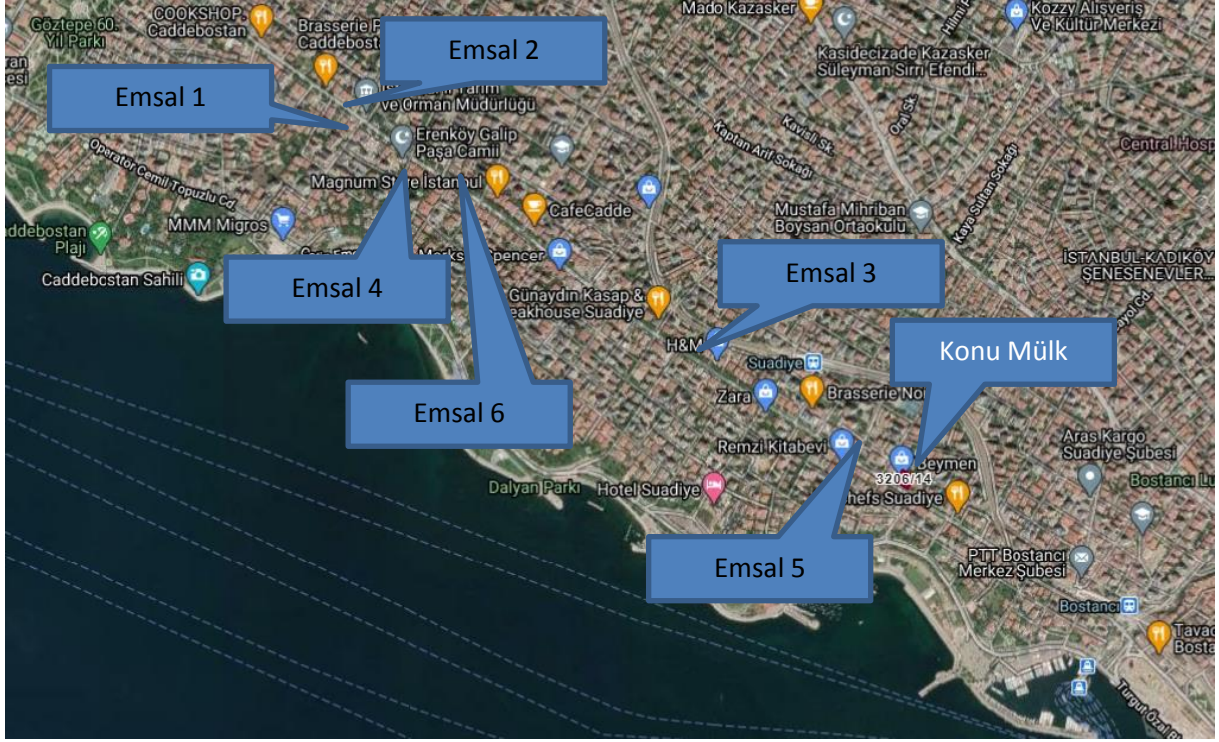
Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörölürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

7.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Yeterli emsal bulunduğu Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yaklaşımıdır. Değerleme konusu taşınmaz çok katlı mağaza olup Bağdat Caddesi Suadiye semtinde benzer nitelikli mağazaların fiyatları araştırılmış ve aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Toplam Alan (m ²)	Düzeltilmiş Alan	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Özellik
1	Caddebostan (Caddeye 2 .bina)	1222	619	70.000.000	113.025	Altınbaş Gayirmenkul 0532 3114647	Çok katlı mağaza olmaya uygun 2 Bodrum Zemin+4 normal kat+ çatı katlı bina
2	Caddebostan	202	132	40.000.000	303.030	Zen GYD 0 (532) 238 36 63	Yeni binada 97 m2 zemin 105 m2 bodrum kat kullanımı olan dükkan
3	Suadiye	470	315	36.000.000	114.286	Asılsan Gayirmenkul 0532 056 72 65	eski binada 200m2 giriş 120 m2 bodrum kat 150 m2 asma kat kullanımı olan dükkan
4	Caddebostan	450	275	27.500.000	100.000	D&C Emlak 0552 759 23 78	Her katı 150 m2 bodrum zemin 1 katlı mağaza
5	Suadiye	176	120	22.881.000	190.675	Akış GYO	91 m2 giriş, 84 m2 bodrum kat kullanımı olan dükkan(AK Apartman A Blok 5 No'lu bb) kısa süre önce satılmış
6	Şaşkınbakkal	600	367	65.000.000	177.112	Lunas Emlak 0216 385 22 06	Her katı 200 m2 bodrum zemin 1 normal katlı dükkan



Emsal Krokisi

Emsal tablosunda gösterilen mağazaların konum, büyüklük ve inşaat kalitesine göre düzeltmelere tabi tutulmuş olup emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir. Emsallerin zemin üstü katları $\frac{1}{2}$ oranında, bodrum katları $\frac{1}{3}$ oranında zemin kata indirgenerek düzeltilmiş alanı bulunmuştur.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı	70.000.000	40.000.000	36.000.000	27.500.000	22.881.000	65.000.000
Pazarlık Payı	10%	20%	5%	10%	0%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	63.000.000	32.000.000	34.200.000	24.750.000	22.881.000	58.500.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	619	132	315	275	120	367
Birim M2 Satış Değeri	101.722	242.424	108.571	90.000	190.675	159.401
Konum Düzeltmesi	35%	-15%	0%	25%	5%	-5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	25%	20%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-15%	-30%	-20%	-20%	-30%	-20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	20%	-45%	5%	25%	-25%	-25%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	122.067	133.333	114.000	112.500	143.006	119.550
Ortalama	124.076 TL					

Taşınmazın zemin kata indirgenmiş birim m² değeri 124.000 TL olarak hesaplanmış olup değerlendirme konusu taşınmazın da emsaller ile benzer olarak normal katları $\frac{1}{2}$ oranında, bodrum katları $\frac{1}{3}$ oranında zemin kata indirgenmiştir. Buna taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kat	Alanı (m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
4. Bodrum	843	41.359 TL	34.865.000 TL
3. Bodrum	843	41.359 TL	34.865.000 TL
2. Bodrum	843	41.359 TL	34.865.000 TL
1. Bodrum	843	41.359 TL	34.865.000 TL
Zemin	470	124.000 TL	58.280.000 TL
1. Normal Kat	610	62.038 TL	37.843.000 TL
2. Normal Kat	610	62.038 TL	37.843.000 TL
3. Normal Kat	610	62.038 TL	37.843.000 TL
4. Normal Kat	610	62.038 TL	37.843.000 TL
Çatı Kat	382	62.038 TL	23.699.000 TL
TOPLAM	6.664		372.811.000 TL

7.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yakın zamanda satılmış ya da halen satılık arsa olmadığından ve bina tamamlanmış, gelir getiren bir mülk olduğundan bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.5.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Değerleme konusu taşınmazın gelir getiren bir mülk olması nedeniyle 2. Yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmış olup gelir indirgeme yöntemi ile değere ulaşılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan kiralık emsaller aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Toplam Alan (m ²)	Düzeltilmiş Alan	Aylık Kira TL)	Birim m ² Kirası (TL)	Kaynak	Özellik
1	Erenköy	650	408	200.000	490	Lunas Emlak 0216 385 22 06	250 m2 bodrum kat 250 m2 zemin kat 150 m2 asma kat kullanımı olan dükkan
2	Caddebostan	385	204	200.000	983	Turyap Göztepe Çarşısı 02126 565 56 00	77 m2 zemin 165 m2 bodrum kat 143 m2 1. kat kullanımı olan dükkan
3	Şaşkınbakkal	1570	737	330.000	448	D&C Emlak 0216 386 33 86	3 Bodrum+zemin+3 normal kat+ çatı katlı mağaza
4	Caddebostan	185	185	120.000	649	D&C Emlak 0216 386 33 87	CKM girişinde tek katlı dükkan
5	Suadiye	125	85	55.000	647	Ekstra Gayrimenkul 0216 350 20 02	65 m2 zemin 60 m2 bodrum kat alanı olan dükkan
6	Caddebostan	300	200	130.000	650	Demirler Gayrimenkul 0216 356 02 03	150 m2 zemin 150 m2 bodrum kat kullanımı olan dükkan



Emsal Krokisi

Emsal tablosunda gösterilen mağazalar konum, büyüklük ve yaş-inşaat kalitesine göre düzeltmelere tabi tutulmuş olup emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir. Emsallerin normal katları ½ oranında, bodrum katları 1/3 oranında zemin kata indirgenerek düzeltilmiş alanı bulunmuştur.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Kira	110.000	200.000	330.000	120.000	55.000	130.000
Pazarlık Payı	10%	10%	5%	5%	5%	10%
Pazarlık Sonras Kira Değeri	99.000	180.000	313.500	114.000	52.250	117.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	160	204	737	185	85	200
Birim M2 Kira Değeri	618,75	884,52	425,37	616,22	614,71	585,00
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	10%	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	20%	0%	20%	20%	20%	20%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-25%	0%	-25%	-30%	-25%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-35%	30%	-5%	-10%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	619	575	553	585	553	556
Ortalama	574 TL					

Taşınmazın zemin kata indirgenmiş birim m2 kirası 574 TL olarak hesaplanmış olup değerlendirme konusu taşınmazın da emsaller ile benzer olarak normal katları ½ oranında, bodrum katları 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Buna taşınmazın kira değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kat	Alan(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri
4. Bodrum	843	191 TL	161.157 TL
3. Bodrum	843	191 TL	161.157 TL
2. Bodrum	843	191 TL	161.157 TL
1. Bodrum	843	191 TL	161.157 TL
Zemin	470	574 TL	269.550 TL
1. Normal Kat	610	287 TL	174.921 TL
2. Normal Kat	610	287 TL	174.921 TL
3. Normal Kat	610	287 TL	174.921 TL
4. Normal Kat	610	287 TL	174.921 TL
Çatı Kat	382	287 TL	109.541 TL
TOPLAM	6.664		1.723.400 TL

Yapılan kiralama değeri kabulü üzerinde gayrimenkulün önümüzdeki 10 yıllık süreci için nakit akım tablosu oluşturulmuştur.

Mevcut binanın uzun süreli kira sözleşmesi bulunması nedeniyle doluluk oranı %100 olarak kabul edilmiştir.

Nakit akım tablosu oluşturulması esnasında gayrimenkulün giderleri de hesaplanmıştır. Gayrimenkul sahibi tarafından ödenecek emlak vergisi ve sigorta giderleri ve yenileme fonu gayrimenkulün işletme giderleri olarak öngörülmüştür. Emlak vergisi ve sigorta giderleri müşteriden elde edilen veriler doğrultusunda tabloya eklenmiştir.

Nakit akımı çalışmaları dahilinde on yıllık projeksiyon çalışmaları dahilinde taşınmazın sonsuza giden kira gelirleri kapitalizasyon oranı ile dönem sonu değeri olarak çalışmaya dahil edilmiştir. Bağdat Caddesi'nde yapılan pazar araştırmaları dâhilinde caddede kapitalizasyon oranının %3 ila % 6 arasında değiştiği görülmüştür.

1 No'lu satılık emsalin 200.000 TL/ay, 2 No'lu satılık emsalin 150.000 TL/ay kira getirisinin olduğu beyan edilmiştir. Buna göre kapitalizasyon oranı $(\%4,3 + \%5,56) / 2 = \% 5$ olarak hesaplanmaktadır.

Konu mülkün konumu, büyüklüğü, kullanım koşulları göz önünde bulundurularak satışının görece daha zor olacağı öngörüldüğünden kapitalizasyon oranı %6 olarak kabul edilmiştir.

Yıllara yaygın olarak yapılan nakit akımı çalışmasında elde edilen getirinin bugünkü değere döndürülmeleri çalışmasında yıllık olarak gerçekleşen nakit hareketleri bir iskonto faktörü ile bugünkü değere çevrilmiştir.

Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır.



Yatırımlarda belirsizliğin ana kaynakları risk kavramı ile ifade edilmektedir. Elde ettiğimiz getirinin beklediğimiz getiriden daha az olma olasılığı risklerin yüksekliği ile ifade edilmektedir. Riskler sistematik risk ve sistematik olmayan risk olarak ikiye ayrılmaktadır. Faiz oranı riski, satın alma gücü riski (enflasyon), piyasa riski, siyasi risk, kur riski sistematik riskler olarak sınıflanmıştır. İş ve sektör riski, likitide riski, yönetim riski, yükümlülükleri yerine getirememe riski, vergilendirme ve getiri farklılığı riski olarak ifade edilen diğer riskler ise sistematik olmayan riskler olarak tanımlanmaktadır. Belirtilen riskleri karşılayabilecek ek güvence risk primi olarak ifade edilmektedir. Bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansımaları risk primidir. Belirli bir riskli varlıkla daha az riskli varlığın beklenen yıllara yaygın olarak yapılan nakit akımı çalışmasında elde edilen getirinin bugünkü değere döndürülmeleri çalışmasında yıllık olarak gerçekleşen nakit hareketleri bir iskonto faktörü ile bugünkü değere çevrilmiştir.

Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır.

Yatırımlarda belirsizliğin ana kaynakları risk kavramı ile ifade edilmektedir. Elde ettiğimiz getirinin beklediğimiz getiriden daha az olma olasılığı risklerin yüksekliği ile ifade edilmektedir. Riskler sistematik risk ve sistematik olmayan risk olarak ikiye ayrılmaktadır. Faiz oranı riski, satın alma gücü riski (enflasyon), piyasa riski, siyasi risk, kur riski sistematik riskler olarak sınıflanmıştır. İş ve sektör riski, likitide riski, yönetim riski, yükümlülükleri yerine getirememe riski, vergilendirme ve getiri farklılığı riski olarak ifade edilen diğer riskler ise sistematik olmayan riskler olarak tanımlanmaktadır. Belirtilen riskleri karşılayabilecek ek güvence risk primi olarak ifade edilmektedir. Bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansımaları risk primidir. Belirli bir riskli varlıkla daha az riskli varlığın beklenen getirileri arasındaki fark olarak hesaplanabilmektedir.

Risksiz getiri oranı olarak Türk Lirası bazındaki 10 yıllık devlet tahvili faiz oranı alınmıştır. Tahvil piyasalarında Türk Lirası bazında 10 yıllık devlet tahvilleri faiz oranı %20 - %25 seviyelerindedir. Risksiz getiri oranı %23 olarak belirlenmiş olup bu oran üzerine %5 risk primi eklenerek iskonto oranı %28 olarak hesaplanmıştır.

Beklenen ortalama getiri oranı ya da faiz oranı olarak da tanımlanmaktadır. Taşınmaz yatırımlarından beklenecek ortalama getirinin, güncel ve olağan piyasa koşullarında, güvenli borç vermenin getirisinden düşük olmaması gerekmektedir. Buna bağlı olarak indirgeme oranı ilk yıl % 28 olarak alınmıştır. Takip eden yıllarda ise risk primi düşeceği ve 10. Yılda %16 seviyelerinde olacağı kabul edilmiştir.

Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.



		1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Doluluk Oranı	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	259	311	370	433	498	567	630	686	748	815	889
Kira Değeri Artışı		20%	19%	17%	15%	14%	11%	9%	9%	9%	9%
Aylık Kira Geliri (TL)		2.071.171	2.464.694	2.883.692	3.316.245	3.780.520	4.196.377	4.574.051	4.985.715	5.434.430	5.923.529
Yıllık Kira Geliri (TL)		24.854.054	29.576.325	34.604.300	39.794.945	45.366.237	50.356.523	54.888.610	59.828.585	65.213.158	71.082.342
Emlak Vergisi ve Sigorta Giderleri (TL)		420.000	499.800	584.766	672.481	766.628	850.957	927.543	1.011.022	1.102.014	1.201.196
Yenileme Fonu (TL)		248.541	295.763	346.043	397.949	453.662	503.565	548.886	598.286	652.132	710.823
Toplam Gayrimenkul Giderleri (TL)		668.541	795.563	930.809	1.070.430	1.220.291	1.354.523	1.476.430	1.609.308	1.754.146	1.912.019
Net Operasyonel Gelir (TL)		24.185.514	28.780.761	33.673.491	38.724.515	44.145.947	49.002.001	53.412.181	58.219.277	63.459.012	69.170.323
Dönem Sonu Değeri (TL)											1.256.594.203
TOPLAM NET GELİR (TL)		24.185.514	28.780.761	33.673.491	38.724.515	44.145.947	49.002.001	53.412.181	58.219.277	63.459.012	1.325.764.526
İndirgeme Oranı		28%	27%	25%	23%	22%	19%	16%	16%	16%	16%
Net Bugünkü Değer (TL)		21.377.176	19.952.184	18.527.612	17.183.425	15.991.239	14.731.660	13.667.079	12.842.342	12.067.373	217.334.076

Yapılan indirgenmiş nakit akımı hesabına göre konu mülkün değeri 363.674.000 TL olarak hesaplanmaktadır.

7.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın kirası aylık 1.723.000 TL olarak takdir edilmiş olup, hesaplamalar raporumuzun 7.4.3 Gelir yaklaşımı bölümünde gösterilmiştir.

7.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli değildir.

7.8 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımı (çok katlı mağaza) olduğu değerlendirilmektedir.

7.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmış olup taşınmazın Pazar yaklaşımı ile değeri 372.811.000 TL olarak, gelir yaklaşımı ile değeri 363.647.000 TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yaklaşım ile hesaplanan değerler birbirine çok yakın olup, değerlendirme konusu taşınmazın gelir getiren ticari bir bina olması ve kiralık emsal tablosundaki emsallerin konu mülk ile daha fazla benzeşmesi nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın pazar değeri 363.647.000 TL olarak takdir edilmiştir.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor Tarihi	30.06.2019	31.12.2019	31.12.2020
Rapor No	AKGYO-2019-0002	AKGYO-2020-0002	AKGYO-2020-00004
Rapor Konusu	Pazar Değeri Tespiti	Pazar Değeri Tespiti	Pazar Değeri Tespiti
Hazırlayan	Taner DÜNER	Taner DÜNER	Taner DÜNER
Onaylayan	Dilek YILMAZ	Dilek YILMAZ	Dilek YILMAZ
Takdir Edilen Değer	217.846.000 TL	228.369.000 TL	253.945.000 TL

8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 2. Maddesi 1. fıkrası (a) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları 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.

Aynı madde, (b) bendine göre; 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.

Değerleme konusu taşınmaza ait ruhsat yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi mevcut olup tapuda cins değişikliği yapılmıştır. Tapu senedinde belirtilen niteliği taşınmazın mevcut durumuna uygundur.

Buna göre değerleme konusu taşınmazın “bina” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

9 SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

9.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cepheleri, alan ve konumu, imar durumu, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirme konusu parselin değeri aşağıda belirtilmiştir.

31.12.2021 Tarihi İtibarı İle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	363.674.000
KDV Dâhil	429.135.320

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	1.723.000
KDV Dâhil	2.033.140

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566





EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneđi
3. Banka İpotek Yazısı
4. İmar Durum Yazısı
5. Yapı Ruhsatı Örneđi
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Yapı Kayıt Belgesi
8. Mimari Proje İnşaat Alanı Tablosu
9. Fotoğraflar
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri
11. Lisans Belgeleri Fotokopileri