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

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST
Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81
ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kadıköy / İSTANBUL

(1435 Ada 39 Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2022/1432

Engin Akdeniz

Bu belge ********** kimlik numarali Engin Akdeniz tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/01/2023 09:59

Uygar Tost

Bu belge ********** kimlik numarali Uygar Tost tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/01/2023 11:01

Mustafa Kivanc Kilvan

Bu belge ********** kimlik numarali Mustafa Kivanc Kilvan tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/01/2023 10:49

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ....4
2. RAPOR BİLGİLERİ....5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ....6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ....6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA....7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR....7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER....7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI....8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR....9
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI....10
10.1. TAPU KAYITLARI....10
10.2. TAPU TAKYİDATI....10
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI....10
11. BELEDİYE İNCELEMESİ....11
11.1. İMAR DURUMU....11
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ....12
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR....12
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI....12
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM....12
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU....14
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ....14
12.2. BÖLGE ANALİZİ....16
12.2.1. İSTANBUL İLİ:....16
12.2.2. KADIKÖY İLÇESİ:....19
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ....21
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ....23
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER....27
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER....31
13. AÇIKLAMALAR....32
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ....33
15. DEĞERLENDİRME....34

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

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 34
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI 35
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI 36
16.3. GELİR YAKLAŞIMI 37
17. FİYATLANDIRMA 38
17.1. ARSANIN DEĞERİ 38
17.2. PROJENİN KAT KARŞILIĞI İNŞAAT İŞİ SÖZLEŞMESİNE GÖRE AKİŞ GYO LEHİNE HALİHAZIR DURUM DEĞERİ 44
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ 46
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 46
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 46
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 46
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ 46
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 46
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 47
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 47
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 47
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 47
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 47
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ 47
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 48
19. SONUÇ 49

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Caddebostan Mah., Funda Çıkmazı Sokak, No:2-6, 1435 ada 39 nolu parsel **Kadıköy /İSTANBUL**
DAYANAK SÖZLEŞME	07 Aralık 2022 tarih ve 652 – 2022/070 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	26 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	30 Aralık 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, 1435 ada 39 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
KADIKÖY İLÇESİ, CADDEBOSTAN MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1435 ADA 39 PARSELİN PAZAR DEĞERİ	**226.100.000,-TL**
KADIKÖY İLÇESİ, CADDEBOSTAN MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1435 ADA 39 PARSELDE İNŞA EDİLEN PROJENİN KAT KARŞILIĞI İNŞAAT İŞİ SÖZLEŞMESİNE İSTİNADEN AKİŞ GYO LEHİNE HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	**332.700.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Caddebostan Mah., Funda Çıkmazı Sokak, No:2-6, 1435 ada 39 nolu parsel **Kadıköy /İSTANBUL**
DAYANAK SÖZLEŞME	07 Aralık 2022 tarih ve 652 – 2022/070 no ile
MÜŞTERİ NO	**652**
RAPOR NO	**2022/1432**
DEĞERLEME TARİHİ	26 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	30 Aralık 2022
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	Aşağıda sunulmuştur.

RAPOR TARİHİ	06.07.2022	18.07.2022	28.09.2022
RAPOR NUMARASI	2022/699	2022/856	2022/1061
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
TAKDİR OLUNAN ARSA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	217.000.000	313.600.000 (*)	%83,03 (**)

(*) Proje değeridir.
(**) Kat Karşılığı oranıdır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, No: 25, 34660, Akasya AVM Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 393 01 00
E-MAIL	info@akisgyo.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.11.2005
KAYITLI SERMAYE TAVANI	2.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	805.000.000 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 44,65
FAALİYET KONUSU	Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve Esas Sözleşmesinde yer alan faaliyet alanları.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.

b. Şirketimizin değerleme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.

c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.

d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.

e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemlemeler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Kadıköy
MAHALLESİ	Erenköy
PAFTA NO	106
ADA NO	1435
PARSEL NO	39
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	1.270,23 m²
YEVMİYE NO	20111
CİLT NO	4
SAHİFE NO	37
TAPU TARİHİ	09.07.2013

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 27.09.2022 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Bölümü:

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (23.12.2013 - 35248)
- Sakız ağacı korunması gerekli anıt ağaçtır. (21.03.2006 – 789)
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden, 19.12.2013 tarih ve 34891 yevmiye no ile 200.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi. (*)

(*) Daha önce 29.500.000,-TL olan ipotek miktarı, aynı tarih ve yevmiye ile 200.000.000,-TL'ye artırılmış olup ilgili bankanın yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Beyanlar hanesinde yer alan riskli yapı şerhi yıkılmış olan eski binaya aittir.

"Sakız ağacı korunması gerekli anıt ağaçtır" beyanı parsel üzerindeki sakız ağacının tescil edildiğini belirtmek amacıyla olup değere ya da alım-satıma engel teşkil etmemektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca 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." denilmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden banka yazısı eklerde yer almaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan şerh ve beyanlar taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir. Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

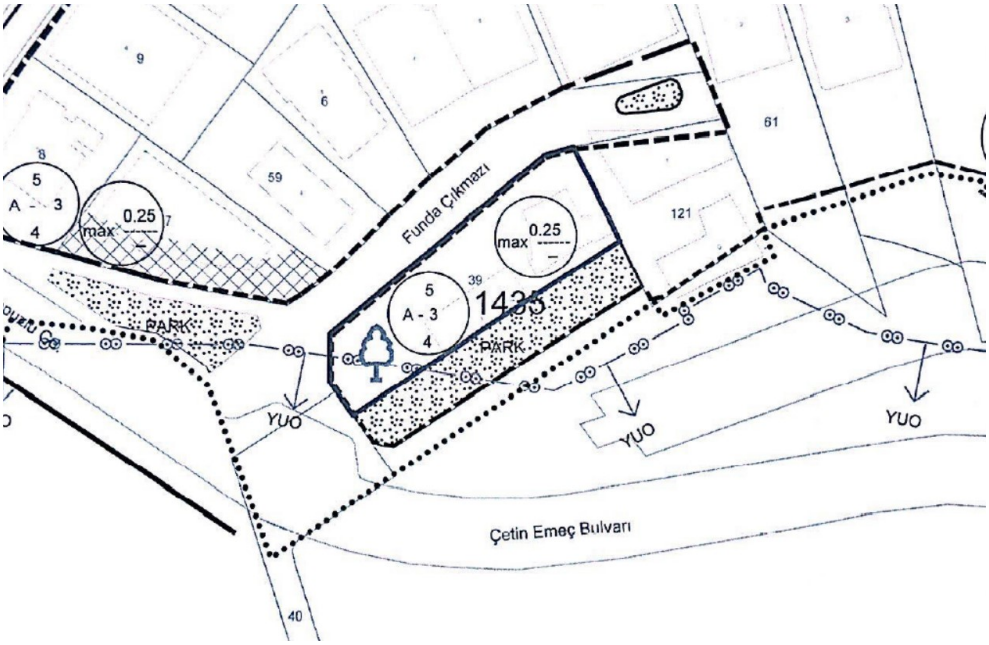
Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu taşınmaz 11.05.2006 t.t. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ve 11.06.2009 tarihli 1/1000 Ölçekli 39 parsele ilişkin plan tadilatına göre "Konut" alanında kalmaktadır. Kıyı Kenar çizgisinden min. 10 m. çekilecektir. Parselde tescilli ağaç bulunduğundan Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan görüş almadan uygulama yapılamaz. Kadıköy Belediyesi'nden alınmış olan İmar Durum Yazısı Ektedir.

Yapılaşma Koşulları:

TAKS: 0,25

Hmax: 11 m. (3 Kat)

İnşaat nizamı: Ayrık



11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Kadıköy Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 17.06.2016 tarih 000542-16 tarihli yapı ruhsatının bulunduğu görülmüştür. Yapı ruhsatı 3 bodrum + zemin + 2 normal + çatı katlı bina için verilmiş olup 1130 m^2 mesken, 842 m^2 ofis-işyeri, 1621 m^2 ortak alan olmak üzere toplam 3.593 m^2 alanlıdır. Ruhsatın 5 yıllık geçerlilik süresi 17.06.2021 tarihinde dolmuştur. Dosyasında yapılan incelemede 08.12.2021 tarihinde avan proje onayı yapıldığı tespit edilmiştir.

Akiş GYO tarafından yapı ruhsatı düzenlenmesi için 01.02.2022 tarihinde Kadıköy Belediye Başkanlığına müracaat edilmiştir. Yapı ruhsatı onayı yapılmış olup 05.07.2022 tarih ve 000165-22 sayılı yeni yapı ruhsatı alınmıştır. Yeni yapı ruhsatı toplamda 1.070 m^2 kullanım alanlı 6 adet mesken, 929 m^2 kulanım alanlı 3 adet işyeri ve 1.707 m^2 ortak alan olmak üzere toplamda 3.706 m^2 alanlı, 6 kattan meydana gelen bina için verilmiştir.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Rapor konusu taşınmaza ilişkin olarak daha önceki tarihlerde açılmış bulunan ruhsat iptali ve plan iptali davalarından; ruhsat iptali davası dışındaki davaların tümü AKİŞ GYO lehine sonuçlanmış ve söz konusu mahkeme kararları kesinleşmiştir. Halihazırda taşınmaz ile ilgili olarak herhangi bir hukuksal sorun/devam eden dava bulunmamakta olup, AKİŞ GYO tarafından taşınmaz ile ilgili olarak 05.07.2022 tarihli ve 000165-22 sayılı yeni yapı ruhsatı da alınmıştır.

Kadıköy Belediyesi'nden alınan imar durum yazısına göre rapora konu taşınmaz 11.05.2006 t.t. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ve 11.06.2009 tarihli 1/1000 Ölçekli 39 parsele ilişkin plan tadilatına göre "Konut" alanında kalmaktadır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Yapı denetim şirketi bilgileri:

Firma: Şimşek Yapı Denetim Limited Şirketi.

Adres: Elmalı Kent Mah., Florya Sokak, No: 9/1

Ümraniye/İSTANBUL

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

İmar Planında meydana gelmiş bir değişiklik ya da kamulaştırmayla ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

AKİŞ GYO ile Fuat Sabri Birgen İnşaat (Birgen İnşaat) arasında Kat Karşılığı İnşaat İşi Sözleşmesi imzalanmasına karar verilmiş olup 04.10.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda açıklanmış ve 05.12.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Mevcut sözleşmeye göre proje kapsamındaki daireler (6 adet) müteahhit firmaya verilecek, 3 adet dükkan AKİŞ GYO mülkiyetinde kalacak ve müteahhit firmadan ilave 97 milyon TL alınacaktır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Proje inşa halinde olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Projenin kaba inşaatı subasman seviyesinde devam etmekte olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

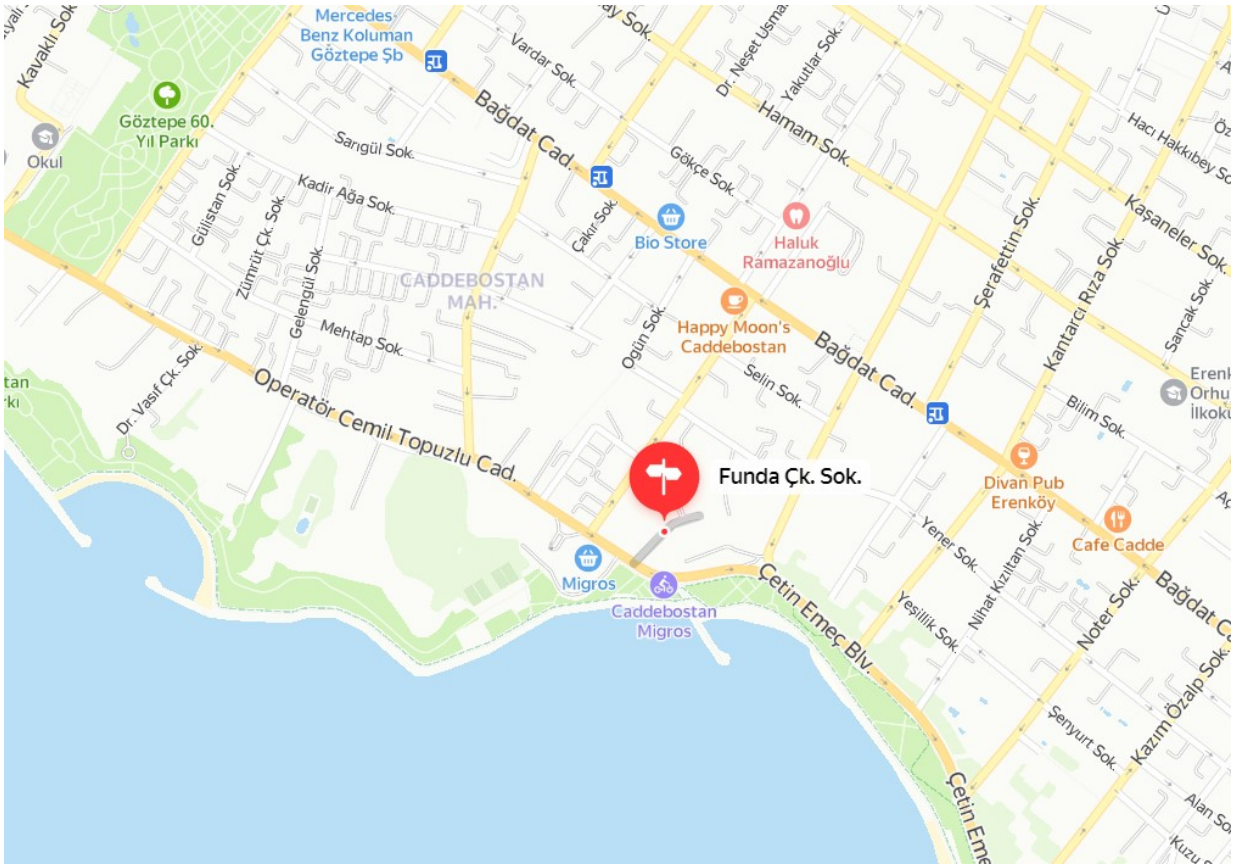
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, Çetin Emeç Bulvarı ile Funda Çıkmazı'nın kesiştiği köşede konumlu **1435 ada, 39 nolu parsel**dir.

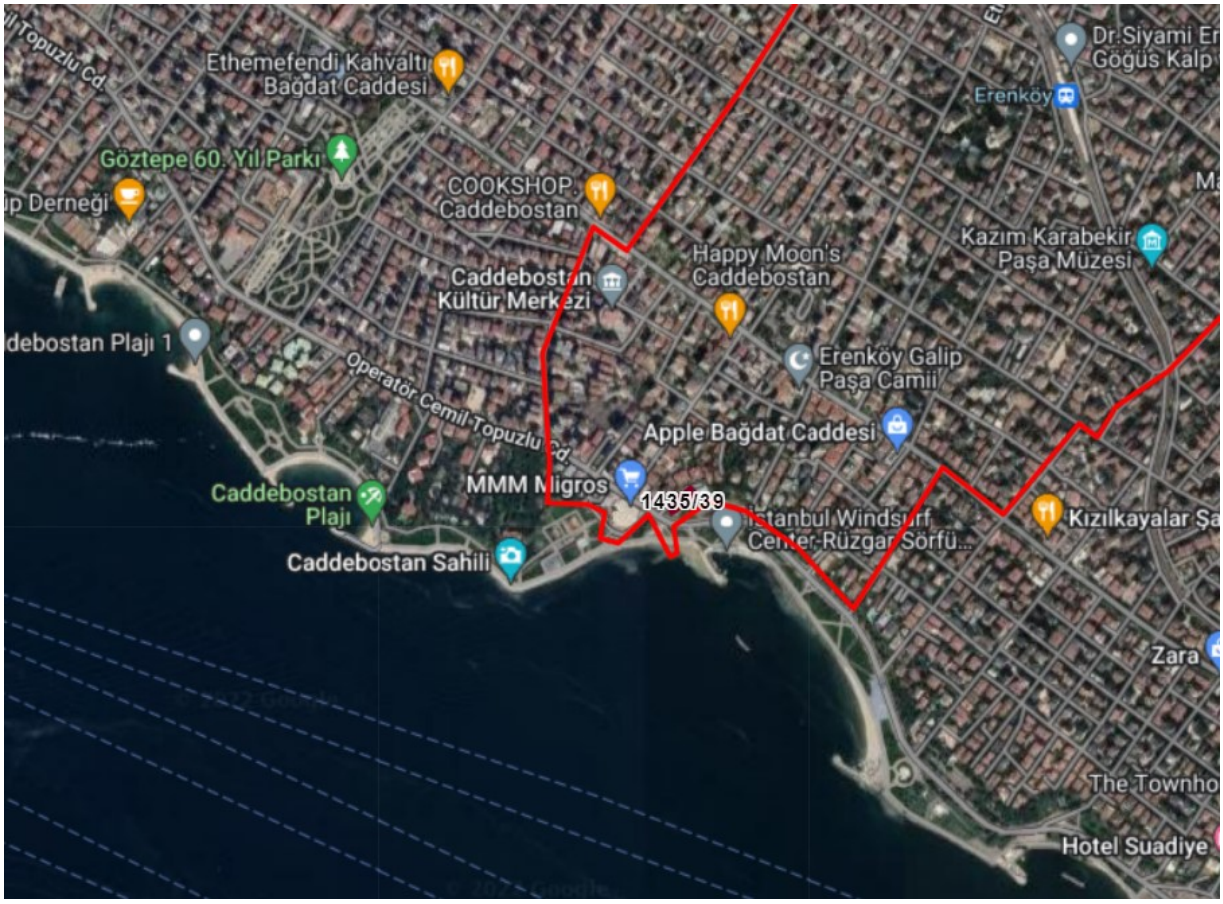
Halihazırda parsel üzerinde dükkan+konut projesi inşaatı devam etmektedir.

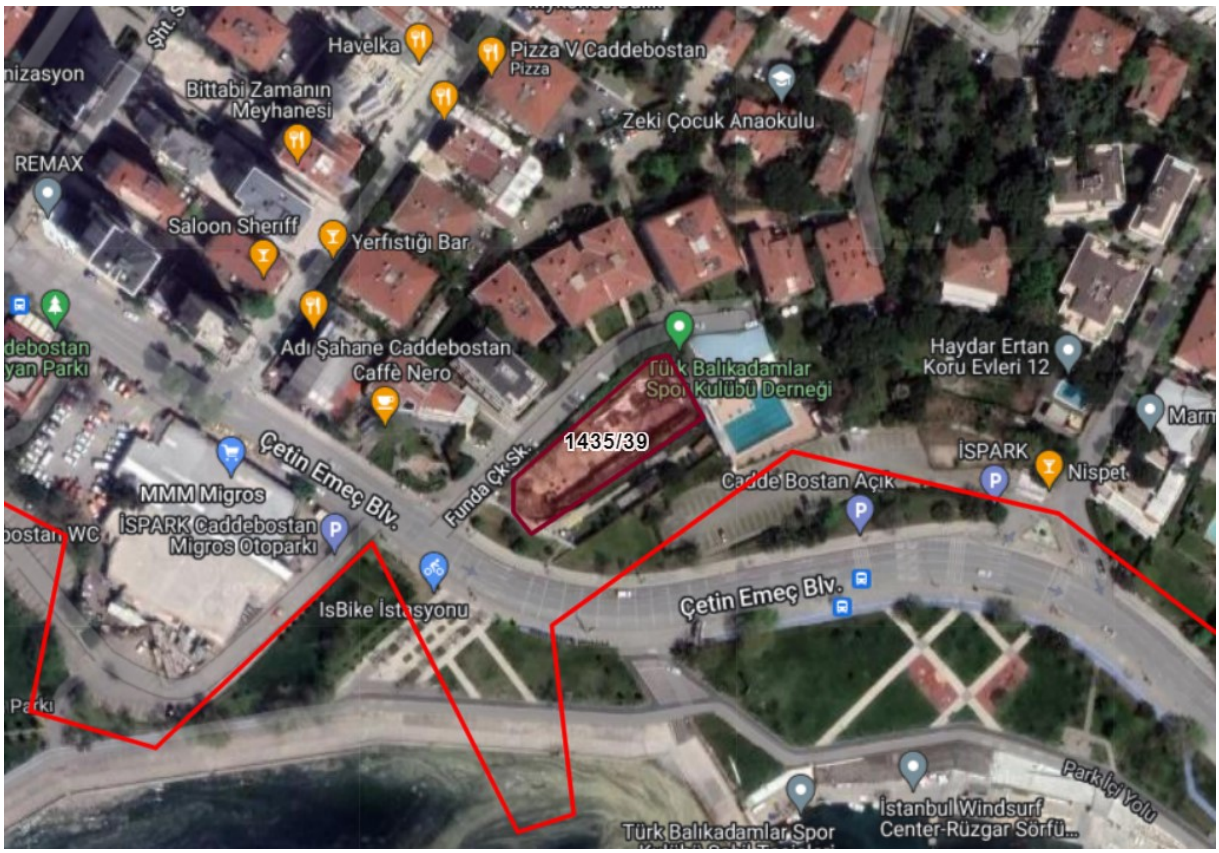
Taşınmazın yakın çevresinde üst gelir grubu tarafından mesken ve işyeri (restaurant, cafe vb.) olarak kullanılan ayrık nizamda inşa edilmiş 2-5 katlı binalar bulunmaktadır.

Taşınmaz, Caddebostan Migros'a 100 m., Bağdat Caddesi'ne 500 m., Göztepe 60. Yıl Parkı'na 900 m., Erenköy Tren İstasyonu'na 1,5 km., Şemsettin Günaltay Caddesi'ne ise yaklaşık 2,2 km. mesafededir.



Konum Krokisi





Uydu Fotoğrafları

12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli:

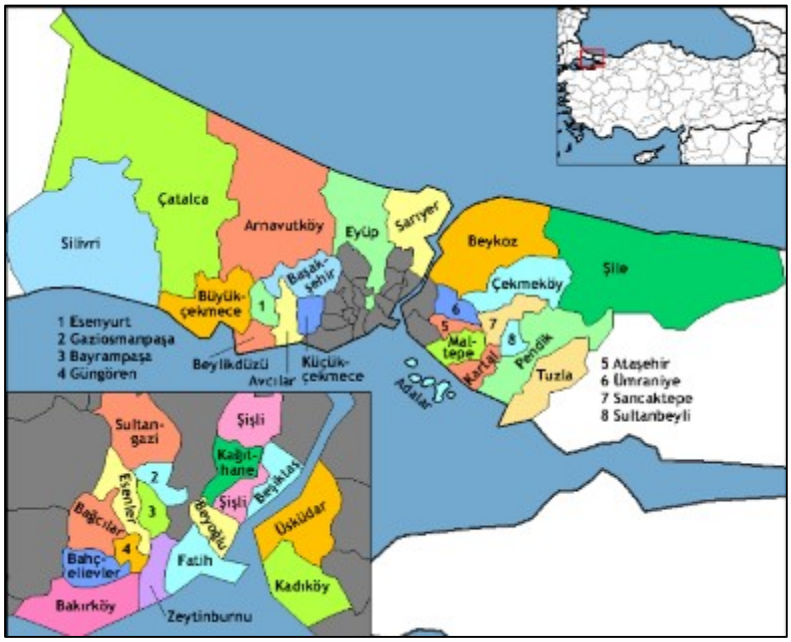
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2021 yılı itibariyle nüfusu 15.840.90 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'da özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Kadıköy İlçesi:

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 güzergâhları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur.

Kadıköy, ancak 19. yüzyıl'da sürekli iskan sahası haline gelip İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy bugün de yakanın en işlek noktası durumundadır. Kadıköy'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanır.

Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır.

Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu kara yolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir.

Anadolu'nun çeşitli merkezlerini İstanbul'a bağlayan demiryolu hattının ilk istasyonu Haydarpaşa Garı'dır. Haydarpaşa'daki gar binası ve öteki demiryolu tesisleri Kadıköy İlçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında Gebze'ye kadar gerçekleştirilen banliyö ulaşımı açısından önem taşır.

İlçenin kuzeyinden, D-100 Karayolu boyunca Kadıköy - Tavşantepe metrosu (M4 hattı) geçmektedir. Bu metronun ilk istasyonu olan "Kadıköy" de ilçe merkezinde bulunmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2020 verilerine göre Kadıköy İlçesi'nin nüfusu 481.983'tür. 2007'deki adrese dayalı nüfus sayımına göre Kadıköy ilçesinin nüfusu 744.670 idi. 2008'de, D 100 Karayolu'nun kuzeyindeki mahallelerin Ataşehir adıyla ilçe yapılıp Kadıköy'den ayrılmasından sonra, ilçenin geri kalan sınırları içindeki nüfus 533.452 oldu.

Kadıköy İlçesinin nüfusu kuruluşundan itibaren hızlı bir artış göstermiş, 1970'lerde yıllık nüfus artış hızı yüzde 10'a kadar yükselerek zirve yapmıştır. 1980'lerden itibaren nüfus artış hızı yavaşlamasına rağmen ilçenin nüfusu, bugünkü sınırlarına ulaştığı 2008 yılına kadar sürekli artış göstermiştir.

Nüfus yoğunluğu yüksek olmakla birlikte ilçenin nüfusu son yıllarda hızla gerilemektedir. Bu gelişmenin başlıca nedenlerinin son yıllarda yaşanan hızlı kentsel dönüşüm, bu kapsamda inşaat faaliyetleri ve şantiyelerin yoğunlaşması, inşaatların çevreye olumsuz etkileri ve gürültü, binasını yenileyenlerin, arsa veya evini satanların başka ilçelere taşınması ve trafik yoğunluğu olduğu söylenebilir.

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

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılattaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılamaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılamaların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artamaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenilen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

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

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

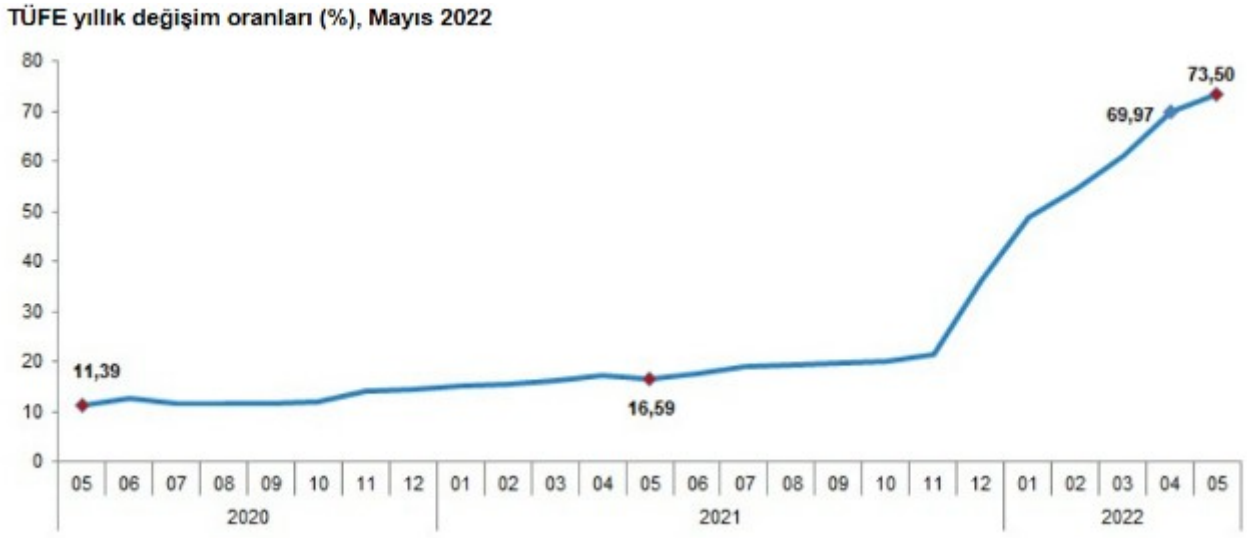
Ülke	2020	2021
Çin	2.3	8.1
ABD	-4.6	7.0
Rusya	-3	4.4
Suudi Arabistan	-4.1	8.1
Fransa	-8	5.8
Almanya	-4.8	3.6
İtalya	-8.9	4.9
Japonya	-4.7	2.8
Meksika	-8.3	6.3
İspanya	-10.8	-6.2
İngiltere	-9.8	7.0
Türkiye	1.8	9
Brezilya	-4.1	5.3
Kanada	-5.3	6.3
Güney Afrika	-7	4
Nijerya	-1.8	2.5
Hindistan	-7.3	9.5

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 73,50 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,98 dir.

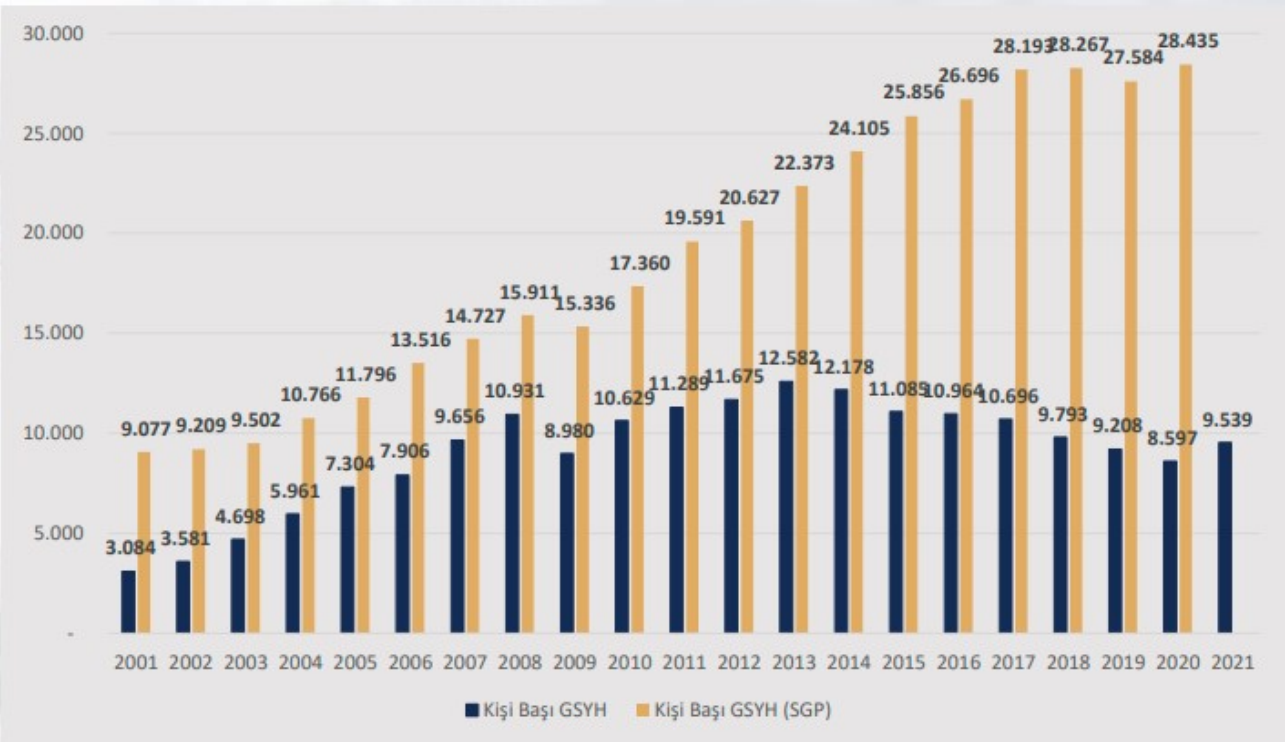


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Nisan ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 65 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Nisan döneminde, bir önceki aya göre 408 bin kişi artarak 30 milyon 371 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %47,1 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 2.737.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8	11,0
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047	7209
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar $	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9	802,7
NÜFUS, Bin Kişi	64.729	73.723	78.741	79.815	80.810	82.003	83.155	83.614	84.680
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, $	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.208	8.597	9.539
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon $	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
İHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon $	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (%, GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar $	7,6	22,6	26,0	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar $	1	9,1	19,3	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12,0
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mart 2022)*

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2021'nin dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre % 9,1 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Kaynak: TÜİK

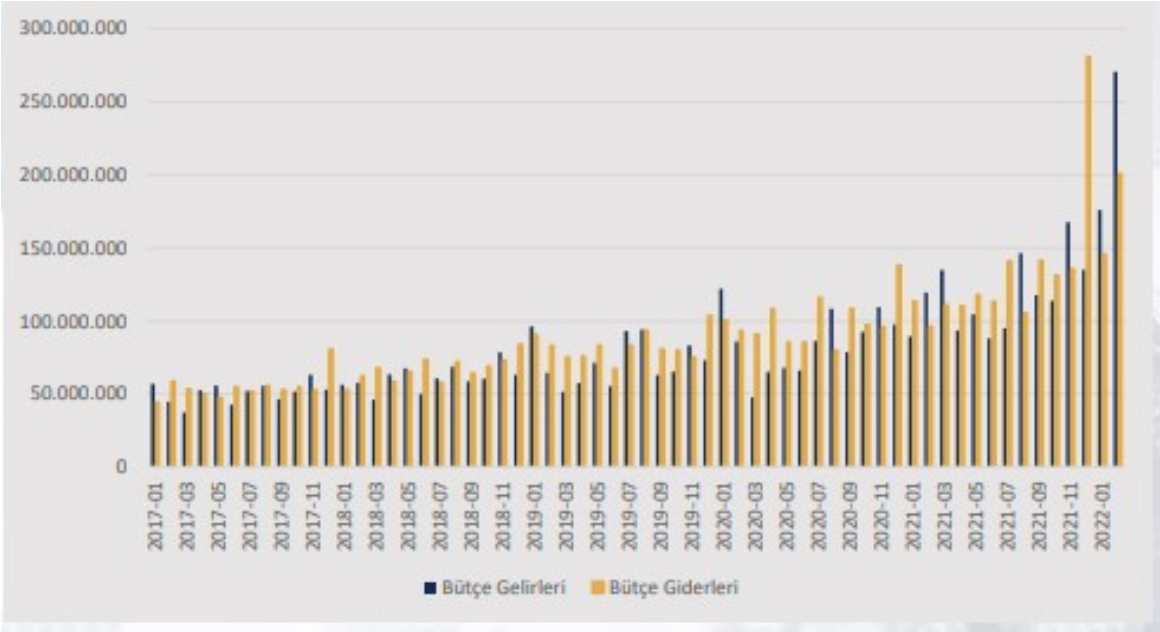
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,4	-3,4	-3,9	-2,7	-7,3	2,3	-4,5
	2021	5,9	5,2	5,6	4,7	4,5	9,0	8,1	1,6
	2022	4,4	3,9	4,0	0,3	2,8	9,0	4,8	3,3
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,6	5,2	5,6	5,0	4,3	9,4	8,1	1,8
	2022	4,5	4,3	3,7	1,4	2,7	8,1	5,1	3,4
Dünya Bankası	2020	-3,4	-6,4	-3,4	-3,9	-3,0	-7,3	2,2	-4,5
	2021	5,5	5,2	5,6	4,9	4,3	8,3	8,0	1,7
	2022	4,1	4,2	3,7	1,4	2,4	8,7	5,1	2,9

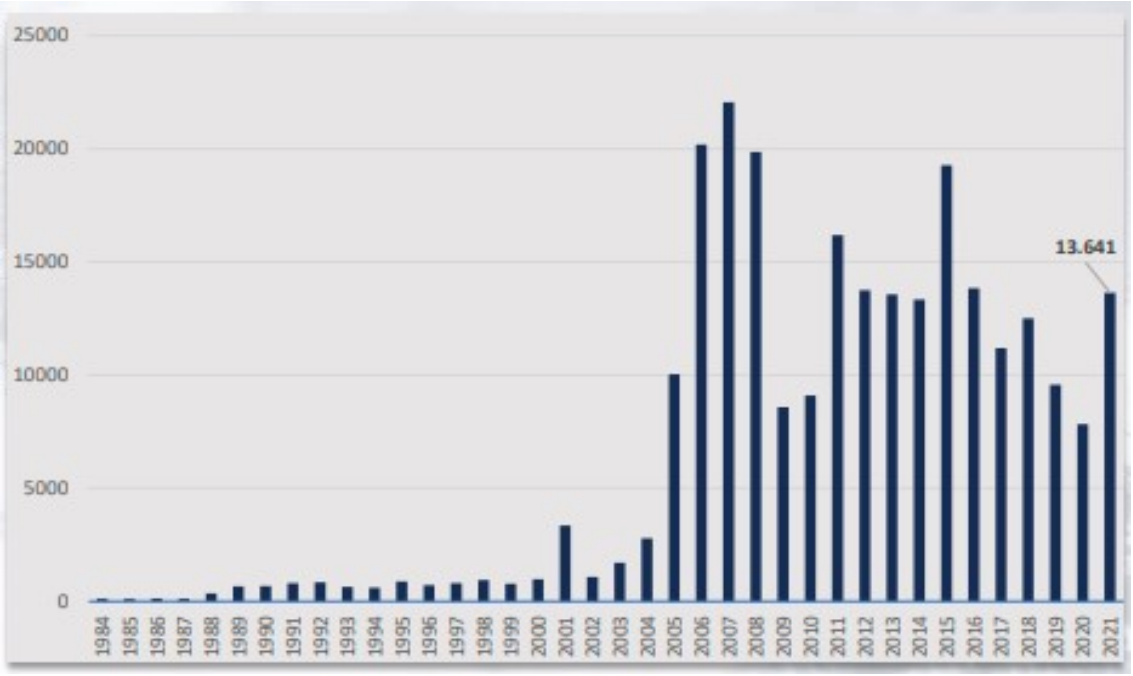
Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mart 2022)*

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Şubat ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 270,6 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 200,8 milyar TL olmuş ve bütçe fazlası 69,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

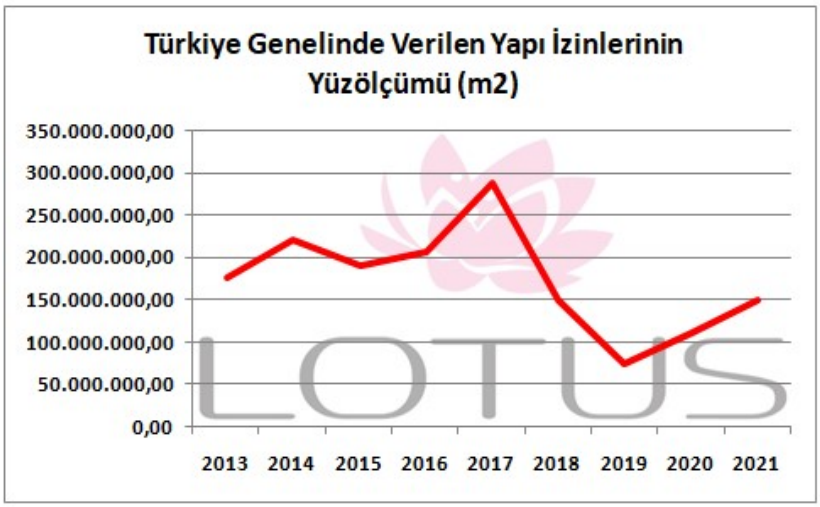
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

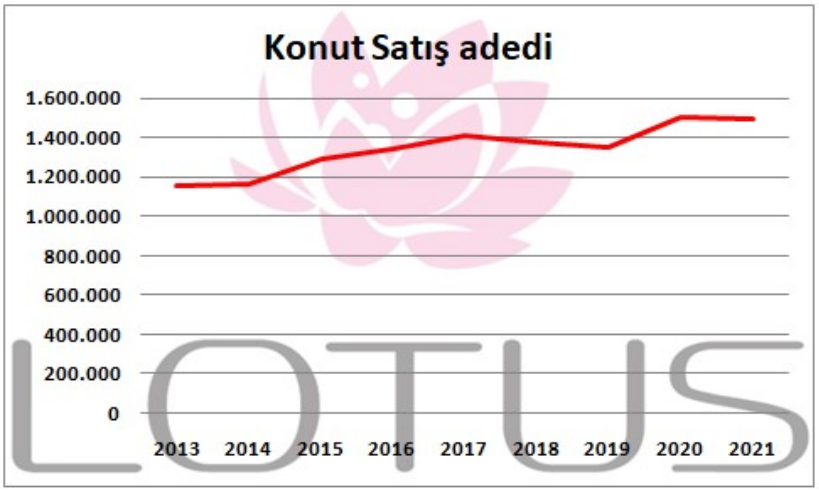
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

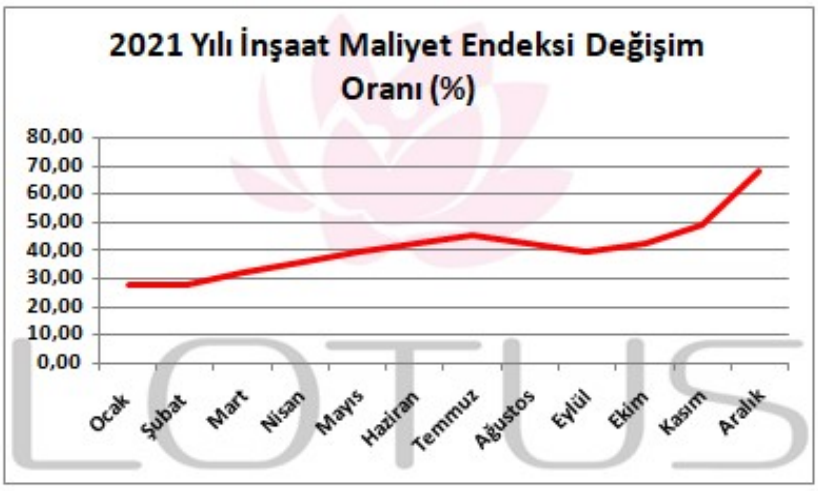
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.







Kaynak: TÜİK

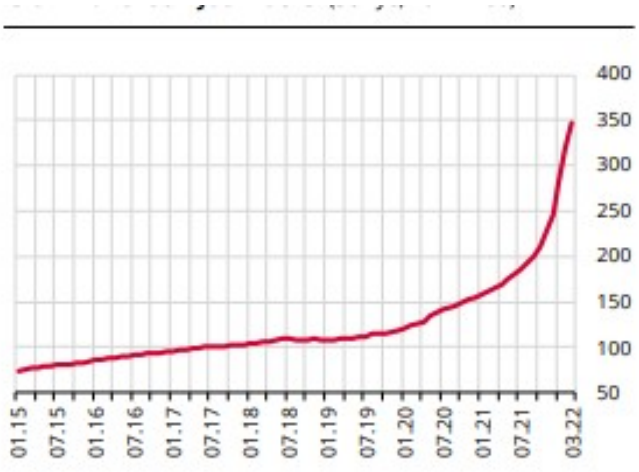
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

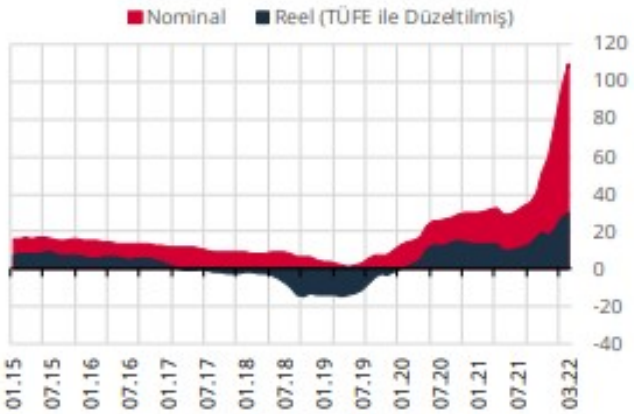
İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgilisinin canlı kalması, Merkez Bankası tarafından faiz oranlarının düşük tutulması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021 döneminde fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m²)*
TÜRKİYE	347,5 (%110,0)	377,1 (%116,5)	342,9 (%109,2)	9502,1 ₺
İSTANBUL	317,9 (%122,0)	358,9 (%137,5)	318,5 (%123,7)	15341,9 ₺
ANKARA	333,5 (%111,7)	411,3 (%130,0)	326,9 (%110,8)	6830,7 ₺
İZMİR	364,0 (%105,9)	400,5 (%125,6)	358,6 (%102,1)	11048,6 ₺

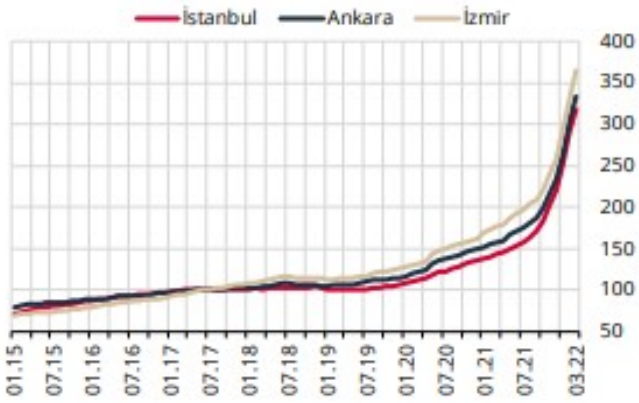
Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl
(Seviye, 2017=100)



Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

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

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar,
- İnşaat maliyetlerinde yaşanan artışlar,
- İstanbul gibi metropollerde proje geliştirilebilecek imarlı arsa azlığı,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Büyük altyapı projelerinin hayata geçmesinin gayrimenkul piyasasına getirdiği canlılık.

13. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 1435 ada, 39 nolu parsel **1.270,23 m²** yüzölçümlüdür.
- Parselin topografik yapısı az eğimli ve engebesizdir. Etrafı ahşap panellerle çevrili haldedir.
- Geometrik şekli kabaca yamuk biçimindedir.
- Köşe konumlu olan parselin Çetin Emeç Bulvarı ve Funda Çıkmazı Sokak'a cepheleri bulunmaktadır.
- Deniz ve Adalar manzarası mevcuttur.
- Bölge altyapısı tamamlanmıştır.
- Taşınmaz "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir. Ancak değerinin yüksek olması sebebiyle alıcı kitlesi sınırlıdır.
- Parsel üzerinde planlanan proje için 05.07.2022 tarihli yapı ruhsatı alınmıştır.
- Birgen İnşaat tarafından inşaat işleri yüklenilen projenin, kaba inşaat çalışmalarının subasman seviyesinde devam ettiği görülmüştür. Halihazır inşaat seviyesi % 18 mertebesindedir.
- Parsel üzerinde gerçekleştirilecek proje, 3 bodrum, zemin, normal ve çatı katlı olarak planlanmıştır. 1. Bodrum kat projeye göre bahçe katı konumundadır.
- Mimari Proje bilgilerine göre hayata geçirilecek projede 3 adet dükkan 6 adet mesken bulunacaktır. Toplam yapı alanı 3.705,67 m^2 dir. Konut alanı 1.070,06 m^2, Dükkan alanı 929,03 m^2, ortak alan 1.706,58 m^2 dir.

KAT NO	KULLANIM ALANI (m^2)
3. BODRUM KAT	701,24
2. BODRUM KAT	701,24
1. BODRUM KAT	337,59
ZEMİN KAT	422,46
1.NORMAL KAT	476,57
2.NORMAL KAT	476,57
ÇATI KAT	530,53
KULE	59,47
TOPLAM	**3.705,67**

- Kat karşılığı inşaat işi sözleşmesine göre inşa edilecek 3 adet dükkan AKİŞ GYO, 6 adet daire ise müteahhit firma mülkiyetinde olacaktır. Yanı sıra AKİŞ GYO, müteaahit firmadan ilave 97 milyon TL tahsil edecektir. Sözleşmeye görei bağımsız bölümler anahtar teslimi olarak tamamlanacaktır.
- Projeye ve kat karşılığı sözleşmesine göre AKİŞ GYO mülkiyetinde kalacak 3 adet dükkana ilişkin alan analizi aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

DÜKKANLAR	KATI	BAĞIMISIZ BÖLÜM NUMARASI	DÜKKAN ALANI		DÜKKAN EKLENTİ DEPO ALANI	DÜKKAN TAHSİSLİ ALAN	DÜKKAN KİRALAMA ALANI
			ZEMİN KAT	BAHÇE KATI (1. BODRUM KAT)	2. BODRUM KAT		
			(m²)		(m²)	(m²)	(m²)
DÜKKAN-1	BAHÇE KATI - 2. BODRUM KAT	7		160,3	165,32	570,31	**895,93**
DÜKKAN-2	ZEMİN - BAHÇE KATI - 2. BODRUM KAT	8	172,41	129,96	97,82	253,22	**653,41**
DÜKKAN-3	ZEMİN KAT	9	203,23		-	119,12	**322,35**
TOPLAM TİCARİ (KİRALANABİLİR) ALAN			**375,64**	**375,64**	**263,14**	**942,65**	**1871,69**

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alınarak imar durumuna ve yapı ruhsatına uygun şekilde dükkan + konut projesi şeklinde proje geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

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

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- **Uygun konumu** - **Ulaşım imkânlarının kolaylığı** - **Sahil Yoluna cepheli olması** - **Köşe parsel niteliğinde olması** - **Deniz ve Adalar manzarası bulunması** - **Mevcut imar durumu** - **Tamamlanmış altyapı** - **Yapı ruhsatının alınmış olması**	- **İnşaat seviyesinin düşük olması** - **Kat irtifakının henüz kurulmamış olması**
Fırsatlar	**Tehditler**
- **Ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumlu olması** - **Konut ve Ticari birim satış/kira bedellerinin yüksek olduğu bir bölgede konumlu olması**	- **Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi**

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşı**mıdır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme 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.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme 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.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılamayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme 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 sayısallaştırıldıklarına 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.

16.2. 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerleme 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.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın değerinin tespiti aşağıdaki başlıklar altında yapılmıştır.

1. **Arsanın değeri**
2. **Projenin Kat Karşılığı İnşaat İşi Sözleşmesine Göre AKİŞ GYO Lehine Halihazır Durum Değeri**

17.1. Arsanın Değeri

Arsanın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

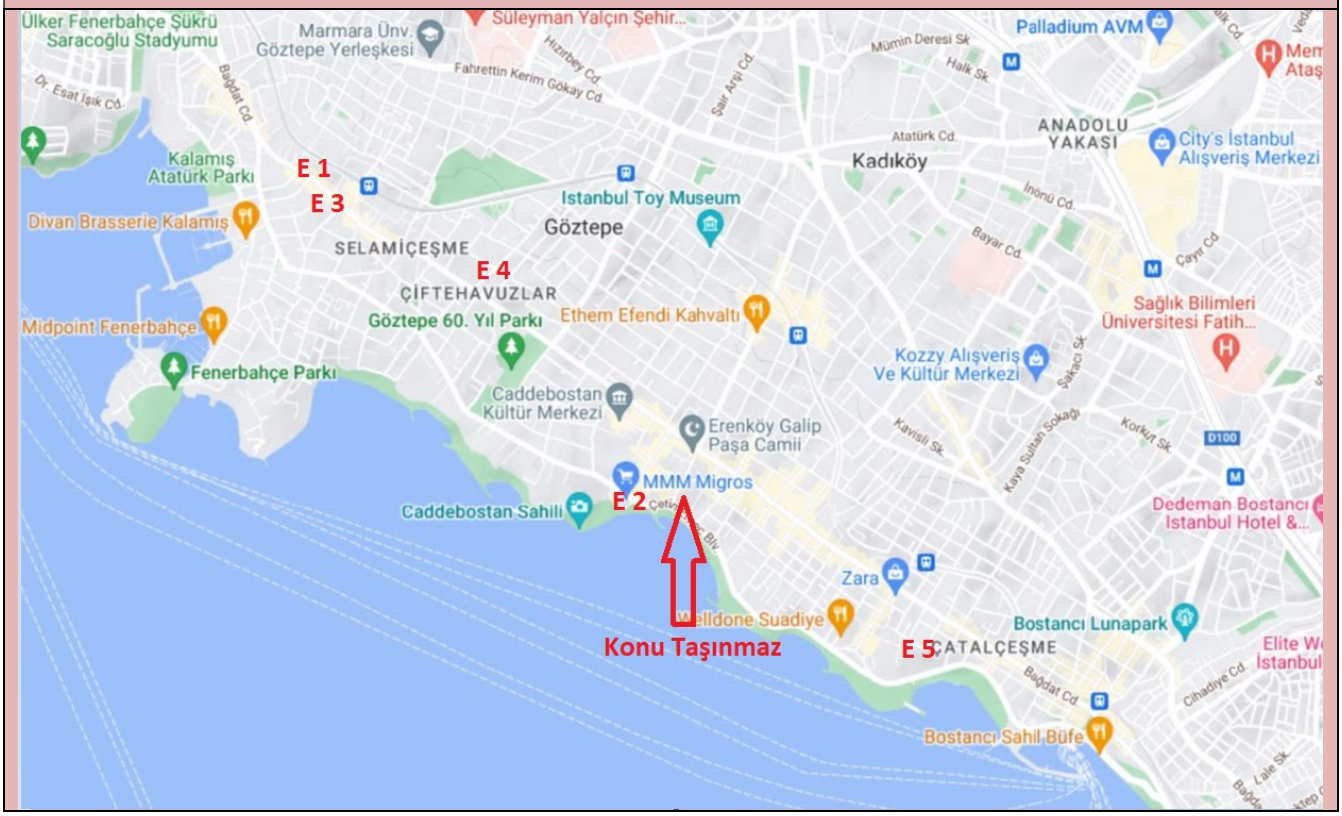
Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

SIRA	DURUMU	KONUM	BEYAN EDİLEN YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	İMAR DURUMU	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT	BİRİM (TL/m^2)
1	SATILIK	FENERYOLU MAH. (BAĞDAT CAD. ÜZERİ)	770	TİCARET+KONUT ALANI	REBUS GAYRİMENKUL	532 477 75 52	165.000.000	214.285
2	SATILIK	CADDEBOSTAN MAH.	1.250	KONUT ALANI (TAKS:0,25, Hmax:11 m.)	LUXE INTERNATIONAL GAYR.	532 764 77 42	367.000.000	293.600
3	SATILIK	FENERYOLU MAH. (BAĞDAT CAD. ÜZERİ)	2.375	TİCARET + KONUT ALANI	UNITED MILLENINUM GAYRİMENKUL	542 252 97 28	320.000.000	134.737
4	SATILIK	GÖZTEPE MAH. (BAĞDAT CAD. ÜZERİ)	1.500	TİCARET + KONUT ALANI	MUTLUOL GAYRİMENKUL	532 283 81 93	340.000.000	226.666
5	SATILIK	SUADİYE MAH. (SAHİL YOLU ÜZERİ)	4.000	KONUT ALANI (TAKS:0,25, Hmax:15,50 m.)	CADDEBOSTAN GAYRİMENKUL	533 325 90 17	500.000.000	125.000

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Arsa Emsalleri):



Emsal Analizi (Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı		Konum		Fiziksel Özellik		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			1.270,23		Konut Alanı - 3 Kat (H:11,00 m.)		Caddebostan - Çetin Emeç Bulv.					178.000
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	214.285	-15%	770	-10%	Daha iyi	-15%	Daha Kötü	35%	Daha İyi	-5%	-10%	192.857
Emsal 2	293.600	-15%	1.250	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	249.560
Emsal 3	134.737	-15%	2.375	10%	Daha iyi	-15%	Daha Kötü	20%	Daha İyi	-10%	-10%	121.263
Emsal 4	226.666	-15%	1.500	0%	Daha İyi	-15%	Daha Kötü	20%	Daha İyi	-5%	-15%	192.666
Emsal 5	125.000	-15%	4.000	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	15%	Daha İyi	-5%	5%	131.250

Emsallerde pazarlık payı olarak %15 düzeltme yapılmıştır. Rapora konu parsel ayrıcalıklı konumu ve manzarası bulunması sebebiyle emsallerin büyük bölümünden daha iyi konumdadır. Emsallerin yapılaşma haklarına ve fiziksel özelliklerine göre uygunlaştırma yapılmıştır.

Satılık Ticari Emsaller

1-Emsal: **MUTLUOL PROJE - SATILIK – 216 368 48 00**

Caddebostan İskele Sokakta yer alan 280 m² kullanım alanlı (180 m² dükkan alanı+100 m² bahçe alanı) dükkan 48.000.000-TL bedelle satılıktır. (266.667,-TL/m²)

2-Emsal: **REMAX CADDE EMLAK - SATILIK – 216 355 70 60**

Caddebostan İskele Sokakta 40 yıllık binada yer alan 170 m2 kullanım alanlı dükkan 36.000.000-TL bedelle satılıktır. (211.765,-TL/m²)

3-Emsal: **ÖNCÜOĞLU EMLAK - SATILIK – 216 368 64 64**

Taşınmaza yakın mesafede, Operatör Cemil Topuzlu Caddesi üzerinde yer alan 450 m² kullanım alanlı (giriş kat: 300 m2, depo: 60 m², ön kullanım: 90 m²) dükkan 79.000.000,-TL bedelle satılıktır. (219.444,-TL/m²)

4-Emsal: **REMAX CADDE EMLAK - SATILIK – 216 355 70 60**

Taşınmaza yakın mesafede, Operatör Cemil Topuzlu Caddesi üzerinde yer alan 65 m² kullanım alanlı (giriş kat: 45 m2, ön kullanım: 20 m²) dükkan 9.980.000,-TL bedelle satılıktır. (221.778,-TL/m²)

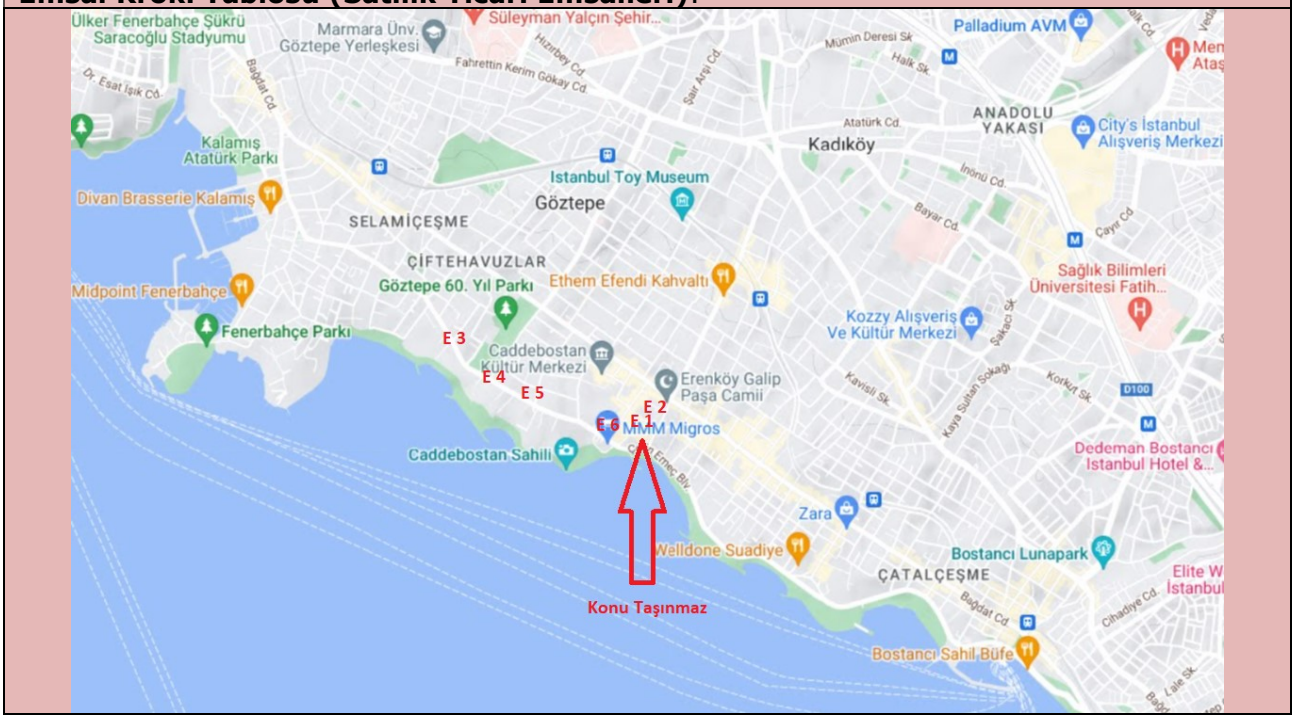
5-Emsal: **UNİTED MİLLENNİUM EMLAK - SATILIK – 542 252 97 28**

Taşınmaza yakın mesafede, Operatör Cemil Topuzlu Caddesi üzerinde yer alan 240 m² kullanım alanlı (giriş kat: 170 m2, bodrum kat: 70 m²) dükkan 55.000.000,-TL bedelle satılıktır. (229.167,-TL/m²)

6-Emsal: **ATÖLYE GAYRİMENKUL - SATILIK – 532 291 71 25**

Taşınmaza yakın mesafede, Operatör Cemil Topuzlu Caddesi üzerinde yer alan 380 m² kullanım alanlı (giriş kat: 90 m2, asma kat: 60 m², depo: 50 m², ön kullanım: 130 m², teras: 50 m²) dükkan 70.000.000,-TL bedelle satılıktır. (350.000,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Ticari Emsalleri):



Emsal Analizi (Ticari)

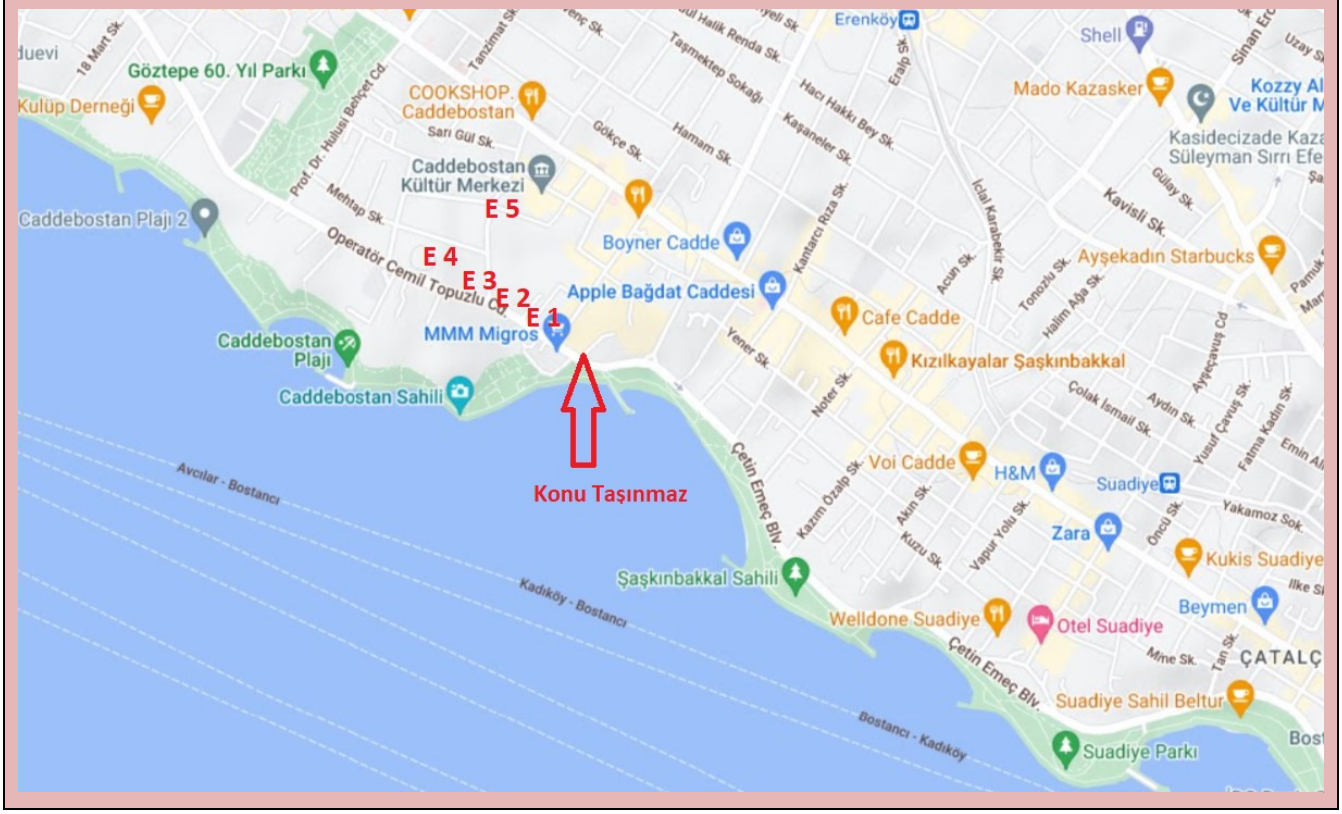
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı - Kalitesi		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Bina - İnşaat Kalitesi İyi		Caddebostan Mah. - Sahil Yolu Üzeri					281.000
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	266.667	-15%	280	15%	Benzer	0%	Daha İyi	-10%	Benzer	0%	-10%	240.000
Emsal 2	211.765	-15%	170	15%	Daha Eski	35%	Daha İyi	-10%	Benzer	0%	25%	264.706
Emsal 3	219.444	-15%	450	15%	Benzer	0%	Daha Kötü	40%	Benzer	0%	40%	307.222
Emsal 4	221.778	-15%	65	15%	Benzer	0%	Daha Kötü	20%	Benzer	0%	20%	266.134
Emsal 5	229.167	-15%	240	15%	Benzer	0%	Daha Kötü	20%	Benzer	0%	20%	275.000
Emsal 6	350.000	-15%	400	15%	Benzer	0%	Daha İyi	-5%	Benzer	0%	-5%	332.500

Emsaller parsel yakınındaki yüksek ticari hareketliliğin bulunduğu lokasyonlarda konumlu dükkanlardan seçilmiştir. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi emsallerin yaşına, cephelerine ve konumlarına göre yapılmıştır. Ayrıca hesaplamalarda rapor konusu proje bünyesindeki ticari ünitelerin kullanım alanlarına, ortak alan payları dahil edilmediğinden emsallerde alan düzeltmesi yapılmıştır.

Satılık Konut Emsalleri:

SIRA	DURUMU	KONUM	BEYAN EDİLEN YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	DAİRE TİPİ	BULUNDUĞU KAT	İLAN SAHİBİ	İSTENEN FİYAT	BİRİM (TL/m^2)
1	SATILIK	CADDEBOSTAN MAH. CEMİL TOPUZLU CADDESİ ÜZERİ	240	4+1	10 (Panoramik Deniz ve Adalar Manzaralı)	MUTLUOL PROJE GAYRİMENKUL 532 283 81 93	43.000.000	179.167
2	SATILIK	CADDEBOSTAN MAH. CEMİL TOPUZLU CADDESİ ÜZERİ	275	4+1	10 ((Panoramik Deniz ve Adalar Manzaralı)	ASUMAN GAYRİMENKUL 537 586 32 32	47.500.000	172.727
3	SATILIK	CADDEBOSTAN MAH. CEMİL TOPUZLU CADDESİ ÜZERİ	145	3+1	8 (Panoramik Deniz ve Adalar Manzaralı)	TURYAP SUADİYE 544 134 98 48	25.000.000	172.414
4	SATILIK	CADDEBOSTAN MAH. CEMİL TOPUZLU CADDESİ ÜZERİ	155	3+1	8 (Panoramik Deniz ve Adalar Manzaralı)	COLDWELL BANKER TRIO 532 767 89 59	19.750.000	127.419
5	SATILIK	CADDEBOSTAN MAH. PLAJ YOLU SOKAK ÜZERİ	125	3+1	7 (Kısmi Deniz Manzaralı)	REMAX ARAGONİT 534 917 00 28	13.200.000	105.600

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı - Kalitesi		Konum/Şerefiye		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Bina - İnşaat Kalitesi İyi		Caddebostan Mah. - Sahil Yolu Üzeri					138.000
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	179.167	-15%	240	25%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-30%	-20%	143.334
Emsal 2	172.727	-15%	275	25%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-30%	-20%	138.182
Emsal 3	172.414	-15%	145	25%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-25%	-15%	146.552
Emsal 4	127.419	-15%	155	25%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-25%	-15%	108.306
Emsal 5	105.600	-15%	125	25%	Benzer	0%	Daha Kötü	20%	Daha Kötü	15%	45%	153.120

Emsaller parsel yakınındaki yeni dairelerden seçilmiştir. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye ve manzaralarına göre düzeltmeler yapılmıştır. Ayrıca hesaplamalarda rapor konusu proje bünyesindeki konutların kullanım alanlarına, ortak alan payları dahil edilmediğinden emsallerde alan düzeltmesi yapılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazın boş arsa değeri, aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

1435 ada 39 Parsel	
Yüzölçümü	1.270,23
Takdir Edilen m^2 Birim Değeri (TL/m^2)	178.000
1435 ada 39 Nolu Parselin Değeri (TL)	**226.100.000**

1.1.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2023 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Toplam İnşaat Alanı:

Varsayımlar mimari proje ve yapı ruhsatı bilgilerine göre yapılmıştır. Yapı ruhsatı ve mimari projeye göre proje bünyesinde 6 adet konut ve 3 adet ticari ünite olmak üzere 9 adet bağımsız bölüm bulunacaktır. Toplam inşaat alanı 3.705,67 m^2 olup Konut alanı 1.070,06 m^2, Dükkân alanı 929,03 m^2, ortak alan 1.706,58 m^2 dir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Rapor tarihi itibariyle ticari alanların birim değeri ortalama 281.000,-TL/m² ; konutların ise 138.000,-TL/m² olarak belirlenmiştir. Hesaplamalarda 2023 yılı birim değerlerinin konutlarda % 20, dükkanlarda % 10 oranında, takip eden yıllarda ise bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Konutların 2023 yılında %66,66'sının (4 bağımsız bölüm), 2024 yılında %16,66'sının (1 adet bağımsız bölüm), 2025 yılında ise geri kalan %16,66'sının (1 adet bağımsız bölüm) satılacağı varsayılmıştır. Ticari ünitelerin ise 2023 yılında %33,33'ünün (1 bağımsız bölüm), 2024 yılında ise geri kalan %66,66'sının (2 adet bağımsız bölüm) satılacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Değerleme tarihi itibariyle proje inşaatının tamamlanma oranı % 18 mertebesinde olup kalan % 82'lik bölümün % 80 lik kısmının 2023 yılında, geri kalan %20 lik kısmının ise 2024 yılı içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

Yapı ruhsatına göre 4A sınıfında inşa edilecek bina için m^2 birim maliyet bedeli olarak 2022 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre 4.950 TL/m² öngörülmüş ve altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetleri ile reklam, satış, pazarlama giderlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %30-50 aralığındadır) inşaat maliyetinin %40'ı mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Ayrıca 2022 yılında maliyetlerde meydana gelen artışa istinaden ve toplam inşaat alanının yarıya yakınının ortak alan olması dikkate alınarak %80 oranında bir artış daha yapılmıştır. Buna göre birim inşaat maliyeti 12.475 TL/m^2 olarak belirlenmiş olup toplam inşaat maliyeti aşağıda yer alan tabloda sunulmuştur. 2023 yılı için % 50, 2024 yılı için ise % 40 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre yıl bazında inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Toplam İnşaat Alanı (m^2)	**3.705,67**
m^2 Birim İnşai Maliyet (TL/m2)	**12.475**
Toplam İnşat Maliyeti (TL)	**46.228.233**
2022 yılı toplam inşai maliyeti (TL)	45.488.582
2023 yılı toplam inşai maliyeti (TL)	15.921.004

Projenin fiziksel olarak tamamlanan kısmının inşai değeri 8.321.082 TL olarak hesaplanmış olup bu bedel arsa birim değerinin tespitinde halihazır durum değerinden düşülmüştür.

Girişimci Karı:

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %30 mertebesinde girişimci karı düşülmüştür.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 45'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere arsanın değeri yaklaşık **225.500.000,-TL** (177.527 TL/m^2) olarak bulunmuştur.

17.2. Projenin Kat Karşılığı İnşaat İşi Sözleşmesine Göre AKİŞ GYO Lehine Halihazır Durum Değeri

Sayfa 45'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere Kat Karşılığı İnşaat İşi sözleşmesine göre AKİŞ GYO'nın mülkiyetinde kalacak olan 3 adet dükkanın halihazır durum değeri **235.700.000,-TL** olarak belirlenmiştir. Ayrıca sözleşmeye göre dükkanlar haricinde müteahhit firmadan ilave **97.000.000,-TL** alınacak olup projenin Kat Karşılığı İnşaat İşi Sözleşmesine Göre AKİŞ GYO lehine halihazır durum değeri toplam **332.700.000,-TL** dir.

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

1435 ADA 39 PARSEL

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m^2)	1.270,23
Toplam İnşaat Alanı (m^2)	3.705,67
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	1.070,06
Satışa Esas Toplam Ticari Alanı (m2)	929,03

Satış Varsayımları

	2023	2024	2025	2026
Satılabilir Konut Alanı m^2 Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	165.600	231.840	289.800	333.270
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	177.201.936	248.082.710	310.103.388	0
Satış Oranı	67%	17%	17%	0%

Satılabilir Ticari Alanı m^2 Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	309.100	432.740	540.925	622.064
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	287.163.173	402.028.442	502.535.553	0
Satış Oranı	33%	67%	0%	0%

Yılık Enflasyon Oranı Tahmini	40%	25%	15%	12%

Reel İskonto Oranı	48%	33%	23%	20%
1 / İskonto Faktörü	1,22	1,71	2,18	2,65

Etkin Vergi Oranı	0%

Konut Satış Gelirleri	**118.134.612**	**41.346.953**	**51.683.691**	**0**
Satış Oranı	67%	17%	17%	0%
Kümülatif Satış Oranı	67%	83%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	177.201.936	248.082.710	310.103.388	0
Yıllık Satış Geliri (TL)	118.134.612	41.346.953	51.683.691	0

Ticari Satış Gelirleri	**95.720.962**	**268.018.935**	**0**	**0**
Satış Oranı	33%	67%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	33%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	287.163.173	402.028.442	502.535.553	0
Yıllık Satış Geliri (TL)	95.720.962	268.018.935	0	0

İnşaat Harcamaları	**45.488.582**	**15.921.004**		
Serbest Nakit Akımı	**168.366.993**	**293.444.884**	**51.683.691**	**0**
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	**138.396.815**	**171.924.990**	**23.674.870**	**0**

30/12/2022 İtibarı İle Projenin Değeri (TL)	334.000.000
KKİİ Sözleşmesine istinaden AKİŞ GYO mülkiyetinde olacak 3 adet dükkanın halihazır durum değeri (TL)	235.700.000
Projenin tamamlanan kısmının inşai değeri (TL)	8.321.082
Girişimci Karı (%30) düşülmüş arsa değeri (TL)	225.500.000
Arsa m2 Birim Değeri (TL)	177.527

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Arsa Değeri:

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan arsa değerleri birbirine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	**TOPLAM DEĞER (TL)**
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	226.100.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	225.500.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerin alınması uygun görülmüş ve buna göre arsa değeri **226.100.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Projenin Kat Karşılığı İnşaat İşi Sözleşmesine Göre AKİŞ GYO Lehine Halihazır Durum Değeri ise gelir indirgeme yaklaşımı ile **332.700.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki sorununa rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Boş arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre 226.100.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Akiş GYO ile Fuat Sabri Birgen İnşaat (Birgen İnşaat) arasında imzalanan Kat Karşılığı İnşaat İşi Sözleşmesi'ne göre inşa edilecek binadaki daireler (6 adet) müteahhit firmaya verilecek, 3 adet dükkan AKİŞ GYO mülkiyetinde kalacak ve müteahhit firmadan ilave 97 milyon TL alınacaktır.

18.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Arsa üzerinde planlanan projeye ilişkin 05.07.2022 tarih ve 000165-22 sayılı yeni yapı ruhsatı alınmıştır. Kaba inşaat işleri subasman seviyesinde devam etmektedir.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz 09.07.2013 tarihinde edinilmiştir. 17.06.2016 tarihi itibariyle yapı ruhsatı alınmış, ancak yapı ruhsatı mahkemece iptal edilmiş olup, işbu karar kesinleşmiştir. 05.07.2022 tarih ve 000165-22 sayılı yeni yapı ruhsatı alınmıştır. Kaba inşaat işleri subasman seviyesinde devam etmektedir.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b), (c) ve (d) bentleri:

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

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Taşınmazın tapu kayıtlarında, değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunmamaktadır. Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **proje**nin yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, projenin inşai büyüklüklerine, Kat Karşılığı İnşaat İşi Sözleşmesi hükümlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle;

1. Arsa Değeri için,

226.100.000,-TL (İkiyüzyirmialtımilyonyüzbin Türk Lirası).

(226.100.000,-TL ÷ 18,6966 TL/USD (*) ≅ **12.093.000,-USD**)
(226.100.000,-TL ÷ 19,8816 TL/Euro (*) ≅ **11.372.000,-Euro**)

2. Kat Karşılığı İnşaat İşi Sözleşmesine Göre AKİŞ GYO Lehine Halihazır Durum Değeri için ise,

332.700.000,-TL (Üçyüzotuzikimilyonyediyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(332.700.000,-TL ÷ 18,6966 TL/USD (*) ≅ **17.795.000,-USD**)
(332.700.000,-TL ÷ 19,8816 TL/Euro (*) ≅ **16.734.000,-Euro**)

(*) 30.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1 USD = 18,6966 TL; 1 Euro = 19,8816 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Rapor konusu taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer alabilir.

İşbu rapor, **Akiş Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 16 Aralık 2022
(Değerleme tarihi: 15 Aralık 2022)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje Görselleri ve Kat Planları
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)