

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ BAĞDAT
CADDESİ'NDE YER ALAN
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (2 ADET DÜKKAN VE 1
ADET MAĞAZA)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.11.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	6.01.2025
RAPOR NO	AKSGY-2410106
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	KADIKÖY İLÇESİ ERENKÖY MAHALLESİ BAĞDAT CADDESİ'NDE YER ALAN 3 ADET İŞ YERİNİN (2 ADET DÜKKAN VE 1 ADET MAĞAZA)
DEĞERLEME ADRESİ	CADDEBOSTAN MAHALLESİ, BAĞDAT CADDESİ, NO:319-321, KADIKÖY,İSTANBUL (378 ADA 25 PARSEL)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Buket BOZACI - Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No: 926667) Ş.Seda YÜCEL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402002)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Tapu Kaydı (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 -** Tapu Senedi (kopya)
- Ek 4 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 -** Yapı Ruhsatları - İskanları(kopya)
- Ek 6 -** İpotek Yazısı
- Ek 7 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli Kadıköy İlçesi Erenköy Mahallesi 378 ada 25 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No:25 Akasya AVM Üsküdar 34660 İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli Kadıköy İlçesi Erenköy Mahallesi 378 ada 25 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için AKSGY-2410106 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır. Buket BOZACI raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış rapor bilgileri aşağıda bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AKSGY-2306016	AKSGY-2310059	
Rapor Tarihi	7.07.2023	29.12.2023	
Rapor Konusu	2 ADET DÜKKAN VE 1 ADET MAĞAZA	2 ADET DÜKKAN VE 1 ADET MAĞAZA	
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK - Gizem GEREGÜL EVLEK - Eren KURT	Onur BÜYÜK - Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) (*)	1.020.550.000	1.460.170.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : KADIKÖY
Bucağı :
Mahallesi : ERENKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 106
Ada No : 378
Parsel No : 25
Alanı (m²) : 2.687,23
Vasfı : Çatı Arası Olan 9 Katlı Betonarme İş Yeri Ve Arsası
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
Sahibi : Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Bağ. Böl. no	Arsapayı	Kat	Blok	Giriş	CiltNo	SayfaNo	Yevmiye Tarih	Yevmiye No	Nitelik
KADIKÖY	ERENKÖY	378	25	1	250 / 2650	ZEMİN	-	-	380	37586	22.09.2021	44067	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan
KADIKÖY	ERENKÖY	378	25	2	70 / 2650	ZEMİN	-	-	380	37587	22.09.2021	44067	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan
KADIKÖY	ERENKÖY	378	25	3	2330 / 2650	ZEMİN 1. NORMAL 2. NORMAL 3. NORMAL 4. NORMAL ÇATI KATI	-	-	380	37588	22.09.2021	44067	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan

2.2 - Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından iletilen 09.10/20.12.2024 tarihli takbis belgelerine göre taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

***İpotek:**

Yapı Kredi Bankası A.Ş. Lehine 400.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 21.10.2021 tarih 50657 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. (3 adet bağımsız bölümde de ortak ipotek bulunmaktadır.

***Beyanlar Hanesinde:**

-Yönetim Planı : 14/09/2021 (22.09.2021 tarih, 44067 yevmiye)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (12.12.2013 tarih, 33978 yevmiye)
(ruhsat tarihi 2016 olup riskli yapı şerhi parsel üzerindeki eski yapıya aittir.)

***Serhler Hanesinde:**

-Tedaş lehine 99 yıllığına 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (17.05.2019 tarih, 18271 yevmiye)
--389.299.920.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (BOYNER BÜYÜK MAĞAZACILIK ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE 15 YILLIĞINA TOPLAM 389.299.920TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR.) (13.06.2022 tarih, 31883 yevmiye) (3 nolu b.b.)
-66000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (THE VERTICAL GODA ÜRÜNLERİ VE TURİZM A.Ş. lehine 01/01/2023 tarih itibarıyla 11 yıl süre ile toplam 66.000.000 TL bedelli kira şerhi vardır) Başlama Tarihi: 22/09/2023 44505 yevmiye (1 nolu b.b.)

***Eklenti Bilgileri:**

- 1 . Bodrum Katta Depo (Tip: Depo) (22.09.2021 tarih, 44067 yevmiye) (1 nolu b.b.)
- 2 . Bodrum Katta Depo (Tip: Depo) (22.09.2021 tarih, 44067 yevmiye) (2 nolu b.b.)
- 1 . Bodrum Katta Depo (Tip: Depo) (22.09.2021 tarih, 44067 yevmiye) (3 nolu b.b.)

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.

Mülkiyet sahibi Akiş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan banka lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

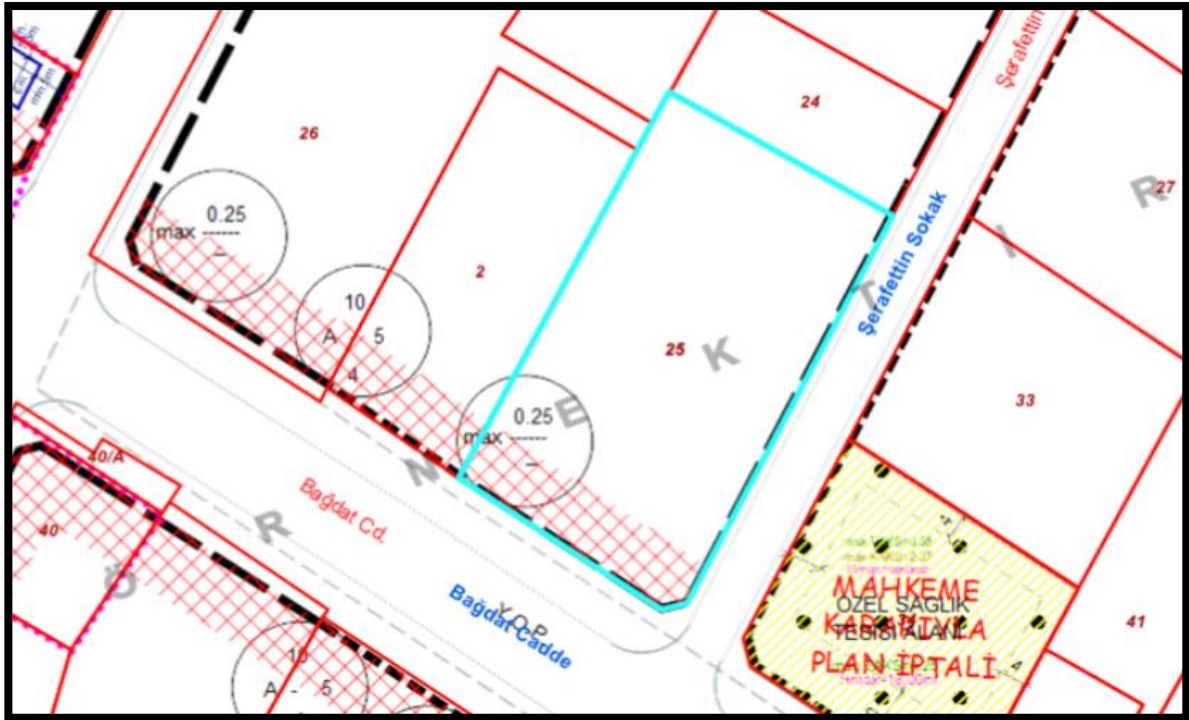
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Konu taşınmazlar üzerinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişimi yaşanmamıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kadıköy Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 378 ada 25 parsel sayılı taşınmaz; (11.5.2006): (1/1000 Ölçekli) : Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Plan Notları İle Lejand Tadilleri, (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok 15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Ve Lejandı Değişikliği, (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onaylı Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerine Yağmursuyu Ve Gri Su Toplama Tankına İlişkin Plan Notlarının İlavesi, (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerinde Yükseklik Sınırlamasına İlişkin Plan Değişikliği, (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : Riskli Yapılara İlişkin 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerine Ait (20.05.2024) 16.03.2023 Onaylı Plan Notu Değişikliğine Yönelik İtiraz Değerlendirme Planında; Hmax; 18 m 5 kat max TAKS; 0.25 ayırık nizam yapılaşma koşulunda, "Ticaret + Konut" alanında kalmaktadır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık dönemde imar planında bir değişiklik olmamıştır. Ancak plan notlarında ilaveler yapılmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılmıştır.

*31.03.2016 tarih 000284-16 sayılı ilk yeni yapı ruhsatı,

*19.01.2018 tarih 00099-17 sayılı tadilat yapı ruhsatı,

*14.12.2020 tarih 000265-2 sayılı tadilat yapı ruhsatı,

*06.08.2021 tarih 2021/139 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

-Kadıköy belediyesi'nde işlem dosyası dijital ortamda incelenmiş olup, 06.08.2021 tarihli Yapı kullanma izin belgesi tarihinden sonra düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evraka (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanmamıştır.

*21.08.2020 tarih 2020/697587 proje nolu onaylı mimari projesi Kadıköy Belediyesi'nde dijital ortamda incelenmiştir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Mevzuat kapsamında ruhsat almasını gerektirecek bir değişikliğe rastlanmamıştır. Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, 06.08.2021 tarih 2021/139 sayılı yapı kullanma izin begesi mevcut ve projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

İlkem Yapı Denetim Ltd. Şti. - Yenisahra Mahallesi, Fatih Caddesi, Eksen Sağlıklı Yaşam Merkezi, Blok no: 96, Ataşehir / İstanbul

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

18.02.2021 tarihli Y23408C6A4B7 sayılı B sınıfı enerji kimlik belgesi mevcuttur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 378 ada 25 nolu parselde yer alan toplam 2.687,23 m² alanlı Çatı Arası Olan 9 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası niteliğindeki ana taşınmaz üzerinde yer alan 3 adet bağımsız bölümdür.

1 nolu bağımsız bölüm 1. bodrum katında deposu olan Zemin katında konumlu olan dükkan niteliklidir.

2 nolu bağımsız bölüm zemin katında konumlu olan dükkan niteliklidir.

3 nolu bağımsız bölüm 1. bodrum katında deposu olan Zemin kat+1+2+3+4 n.k+ç.a oluşan mağaza niteliklidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kadıköy İlçesi' nde Caddebostan Mahallesi Bağdat Caddesi No: 319-321 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Bağdat Caddesi'nin Şerafettin Sokak ile kesiştiği noktada mahallen çok katlı mağaza olarak kullanılan köşe parseldir. Taşınmazların yakın çevresinde; Göztepe Parkı, Mehmet Said Aydoslu Ortaokulu, Kâzım Karabekir Paşa Müzesi, Suadiye Plajı, Marmara Yelken Kulübü gibi sosyal donatı alanları ve Bağdat Caddesi, Çetin Emeç Bulvarı, Şemsettin Günaltay Caddesi, Suadiye ve Erenköy Marmaray Durakları gibi ulaşım elemanları bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde üst-orta ve üst gelir grupları tarafından zemin katları dükkan; normal katları ofis ve mesken olarak kullanılan, ayırık nizamda inşa edilmiş az ve çok katlı binalar bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara Kadıköy bölgesinden D-100 karayolu istikametinden ilerlerken Uzunçayır kavşağından sonra Bağdat Caddesi ile ulaşım sağlanmaktadır. Bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Erenköy Marmaray İstasyonu durağına yaklaşık 800 m. mesafededir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölüm Kadıköy ilçesinde Caddebostan Mahallesi'nde 378 ada 25 parsel 2.687,23 m² yüzölçümlü, betonarme yapıda olan düz arazi üzerinde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde 3 adet bağımsız bölümden oluşan mevcutta mağaza / dükkan olarak kullanılan bina konumlanmaktadır. Söz konusu parsel Bağdat Caddesi'ne yaklaşık 37 m, Şerafettin Sokağına yaklaşık 67 m cephelidir. Parsel üzerinde 4 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı kattan meydana gelen çok katlı mağaza binası bulunmaktadır. Çatı kat üzerinde makine dairesi katı mevcuttur. Bina girişi Bağdat Caddesi cephesinden sağlanmakta olup cephe doğrultusunda sensörlü açık kapı bulunmaktadır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	IV-B
Kullanım Amacı	:	Dükkan - Mağaza
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut (4 adet)
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Yalıtımlı dış cephe kaplaması
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Kısmi deniz manzarası
Cephesi	:	G-D-B-K
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 378 ada 25 parsel üzerinde 4 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı kattan oluşmaktadır. İncelenen mimari projesine göre,

4. bodrum katında; sığınak, otopark, elektrik odası ve jeneratör odası bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 1.810,60 m²,

3. bodrum katında; otopark bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 1.810,60 m²,

2. bodrum katında; otopark ve depoları bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 1.810,60 m²,

1. bodrum katında; depolar ve bisiklet motosiklet park alanı bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 1.810,60 m²,

Zemin katında; 2 adet dükkân, 1 adet mağaza ve mağazaya ait cafe bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 816,45 m²,

Normal katlarında 3 no'lu mağazaya ait satış alanları, kabinler, depo ve WC bölümleri bulunmaktadır. Normal katların her birinin kullanım alanı 999 m² dir.

Çatı katında 3 bağımsız bölüm nolu mağazaya ait ürün iade, depo, muhasebe, WC, personel odaları, toplantı odası, yemekhane, oda, terzi ve teras alanları bulunmaktadır. Çatı katının kullanım 767,53 m² dir. Merdiven kulesinin kullanım alanı 98,30 m² dir.

Yapının toplam kullanım alanı 12.920,68 m² dir.

Mahallen yapılan incelemelerde halihazırda; 4., 3. ve 2. bodrum katlarda otopark,

1. Bodrum katta 3 nolu mağazaya ait işyeri hacimleri, depo, zemin katta 3 nolu mağazaya ait işyeri hacimleri, Bağdat Caddesi cephesinde 1 adet kafe, binanın arka ve yan cephesinde food hall konseptine uygun yeme içme mekanları bulunmaktadır. Food hall girişi Şerafettin Sokak cephesinden sağlanmaktadır. Ayrıca Bağdat Caddesi cephesinde verandalı giriş bulunmaktadır. Normal katlar 3 nolu bağımsız bölüme ait mağaza hacimleri olarak kullanılmakta olup çatı katta mağazaya ait ofisler, revir, personel odası, terzi, yönetim odaları, yemekhane ve teras bölümleri bulunmaktadır. Normal katlarda mağaza alanlarının arkasında depo alanları mevcuttur. Mağaza hacimlerinde kabinler ve WC ler bulunmaktadır. İç mekânlar mağaza kullanımına uygun şekilde bölümlendirilmiş ve düzenlenmiştir.

Yerinde yapılan tespitlerde taşınmazların iç mekanı kiracıların kullanacağı şekilde dekore edilmiş olup, mağaza bölümlerinden genel olarak zeminler mermer, epoksi ve parke şeklinde dekore edilmiştir. Duvarlar plastik boyalı, tavanlar ise tavan boyalıdır. Mağaza bölümün içerisinde elektronik yürüyen merdiven sistemi bulunmaktadır. Binada 4 adet asansör bulunmaktadır. Su kuyusu, jeneratör bulunmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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, Tekirdağ, 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 Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

4.1.2 - Kadıköy İlçesi

Kadıköy İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bulunan bir ilçesidir. 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.

Kadıköy'de 99 anaokulu, 48 ilkokul, 45 ortaokul, 67 lise, 5 halk eğitim merkezi ve 23 özel eğitim ve rehabilitasyon merkezi bulunur. Yükseköğrenim kurumları olarak Marmara Üniversitesi, Doğuş Üniversitesi ve Okan Üniversitesi sayılabilir. İlçe sınırları içinde 3'ü devlet, 9'u özel olmak üzere toplam 12 hastane vardır.

Kadıköy'deki sinema ve tiyatroların bir kısmı, 1992 yılında yaya yolu haline getirilen Bahariye Caddesi'ndedir. Süreyya Operası, Reks Sineması, Barış Manço Kültür Merkezi, Caddebostan Kültür Merkezi, Haldun Taner Sahnesi, Halis Kurtça Kültür Merkezi, Müjdat Gezen Sanat Merkezi, Çağdaş Sahne, Enver Demirkan Tiyatrosu, Bostancı Gösteri Merkezi başlıca gösteri ve performans alanlarından bazılarıdır. 1970'lere kadar ayakta duran Opera Sinema ve tiyatro salonu, günümüzde pasaj halindedir. İlçede 20'ye yakın sinema salonu vardır. 2005'te Sunay Akın tarafından kurulan İstanbul Oyuncak Müzesi ise Göztepe'dedir.

Kadıköy'ün sembollerinden biri sayılan Kadıköy Boğa Heykeli ilçeye 1969 yılında taşınmış, şu anda bulunduğu Altıyol'a ise 1990'larda nakledilmiştir.

İlçedeki en büyük spor kulübü, 1907'de kurulan Fenerbahçe SK'dir. Fenerbahçe dışında ilçede; futbol, basketbol, yüzme, yelken, kürek, motor sporları, aikido, atıcılık, bilardo, briç, jimnastik, karate, su topu, tekvando ve binicilik dallarında faaliyet gösteren 100'ün üzerinde spor kulübü ve derneği vardır.

İlçedeki spor tesisleri arasında en ünlü olanı, Fenerbahçe Şükrü Saracoğlu Stadyumu'dur. İstanbul'da, futbol sahası olarak inşa edilen ilk nizami stadyum olan Fenerbahçe Stadyumu, Kurbağalıdere'nin Kalamış Koyu'na döküldüğü yerin hemen doğu yakasındaki alan üzerinde kuruludur. Fenerbahçe'nin maçlarını oynadığı 50.509 seyirci kapasiteli stadyum. Türkiye'nin en büyük 4. stadyumudur.

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 ilçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında Gebze'ye kadar gerçekleştirilen banliyö ulaşımı açısından önem taşımıştır. Günümüzde ilçede banliyö taşımacılığı Marmaray ile gerçekleştirilmekte olup Ayrılık Çeşmesi-Bostancı arasındaki istasyonlar (Ayrılık Çeşmesi ve Bostancı istasyonları dahil) Kadıköy ilçesi sınırları içindedir. Kadıköy ilçesinde yaşayanların önemli bir bölümü şehir hatları vapurlarını kullanırlar. İlçedeki vapur iskeleleri Haydarpaşa, Kadıköy ve Bostancı'dadır. Ayrıca Kadıköy ve Bostancı'daki deniz otobüsü iskelelerinden İstanbul'un çeşitli kıyı semtlerine düzenli seferler yapılmaktadır. Kalamış Koyu'nda da büyük bir yat limanı vardır. 1934-1966 yılları arasında, Kadıköy-Moda, Kadıköy-Fenerbahçe ve Kadıköy-Bostancı tramvay hatları hizmet vermiştir. 2003 yılında Kadıköy-Moda hattı nostaljik tramvay adıyla yeniden hizmete girmiştir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

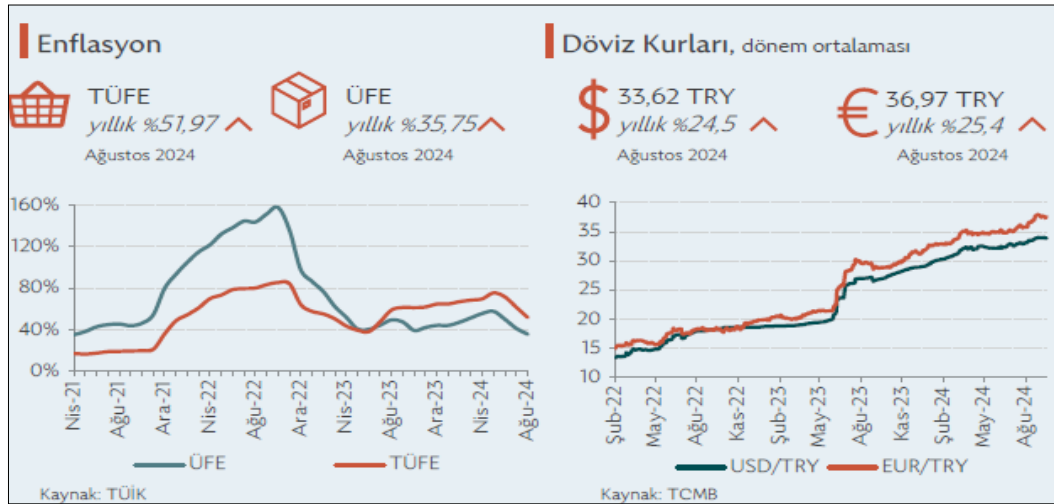
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB'-ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

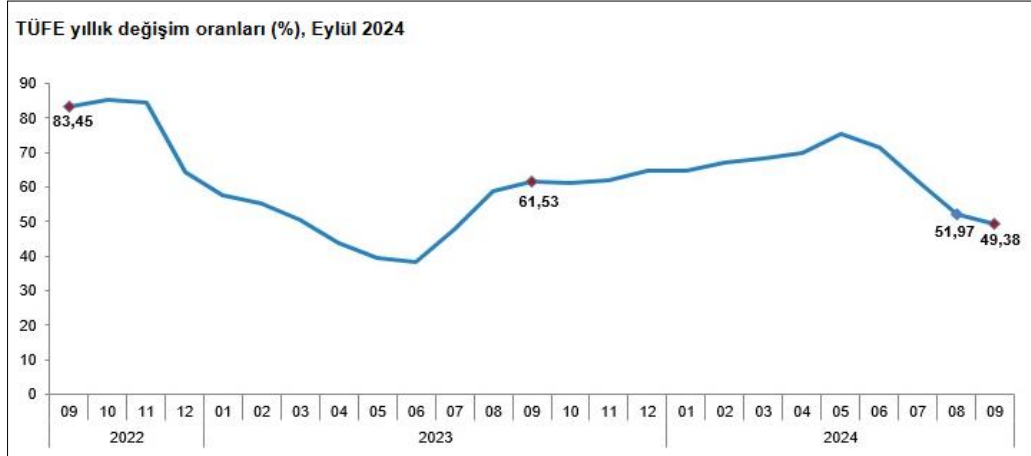
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduatı için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduatı için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduatı için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyrin ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

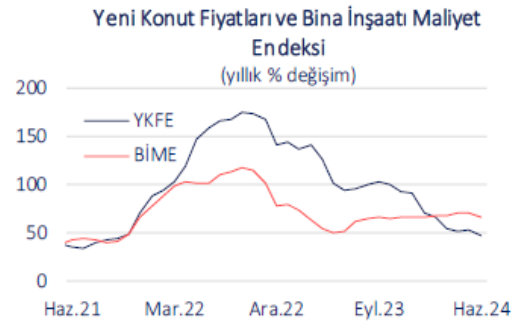
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.

Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.

Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiralari daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m2/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.

Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.

İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.

Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

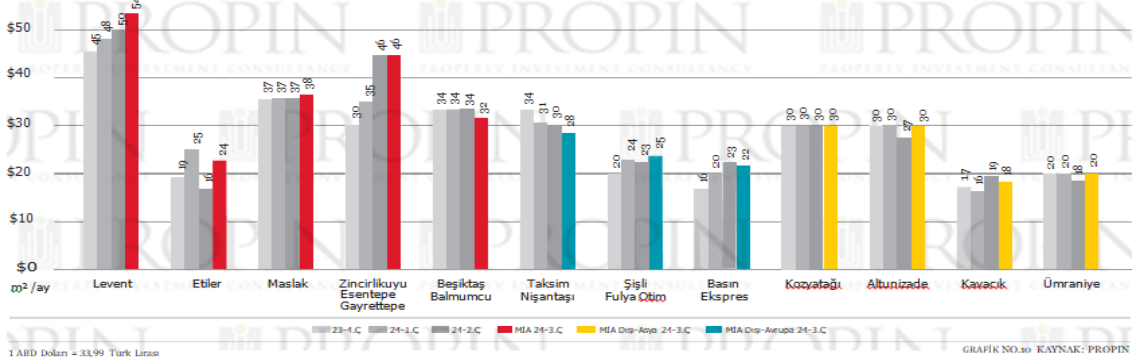
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.

2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

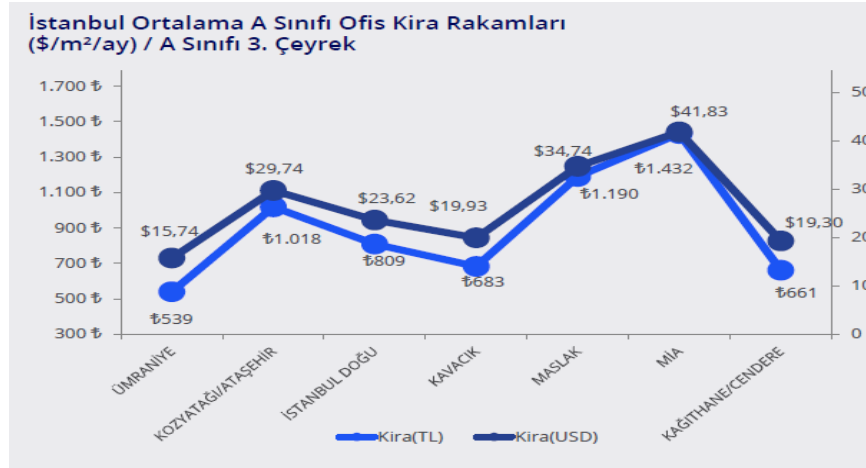
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiralrı yükseltmeye devam ediyor.

İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.

Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

			
957.817 Asya Stok	806,15-TL Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	23,55-USD Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	6,05% Asya Boşluk Oranı
1.633.586 Avrupa Stok	1.196,75-TL Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	34,90-USD Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	12,04% Avrupa Boşluk Oranı
2.591.403 Toplam İstanbul Stok	1.051,12-TL İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	30,70-USD İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	9,83% Toplam İstanbul Boşluk Oranı



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kadıköy Belediyesi ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi, ulaşılabilirliği yüksek konumda yer almaktadır.
- * Bağdat Caddesi üzerinde yaya yoğunluğunun yüksek olduğu konumdadır.
- * Tercih edilen bölgede yer almaktadır.
- * Kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- * Cadde cephesi geniştir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Niteliği ve alanı ile kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

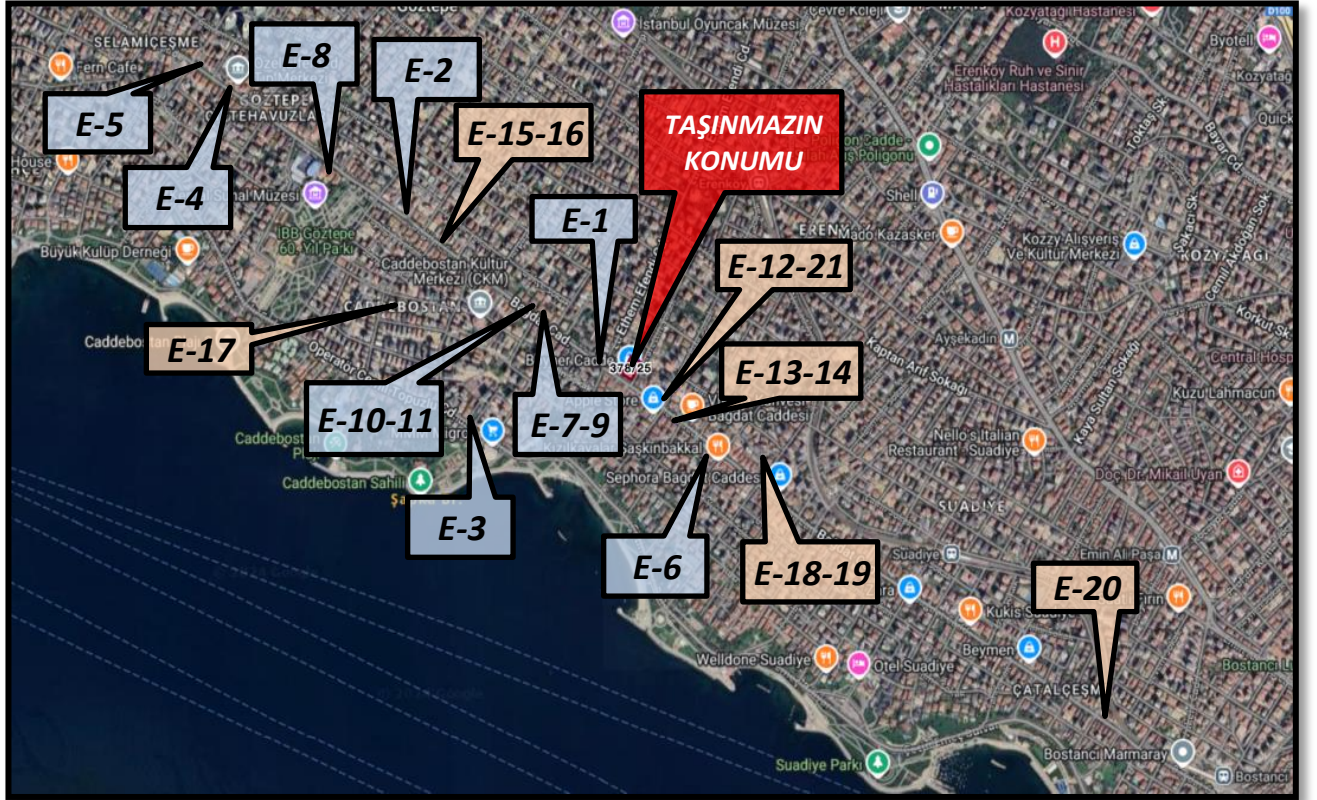
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı) yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Dükkan - Ofis Emsalleri

Emsal Krokisi



1 REMAX HILLS

Tel 0 (532) 370 51 00

Taşınmaza yakın konumda 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen yeni inşa edilmiş binanın zemin katında bulunan cadde cephe 40 m² düz giriş, 50 m² depo ve 30 m² ön kullanım alanlı, depolu dükkan 39.500.000.-TL bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinde yaklaşık 170.000.-TL + KDV civarında olabileceği görüşü alınmıştır.

SATILIK	120 .-M ²	39.500.000 .-TL	329.167 .-TL/M ²
KİRALIK	120 .-M ²	170.000 .-TL	1.417 .-TL/M ²

2 ALMİLA GAYRİMENKUL

Tel 0 (544) 635 46 19

Taşımaza yakın konumda 510 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen yeni inşa edilmiş binanın zemin katında bulunan cadde cepheli depolu dükkan 141.250.000.-TL bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinde yaklaşık 840.000.-TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	510 .-M ²	141.250.000 .-TL	276.961 .-TL/M ²
KİRALIK	510 .-M ²	840.000 .-TL	1.647 .-TL/M ²

3 RESIDE IN TURKEY

Tel 0 (532) 477 75 52

Taşımaza yakın konumda 325 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2 yıllık binanın zemin katında bulunan cadde cepheli dükkan 129.000.000.-TL bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinde yaklaşık 450.000.-TL civarında olabileceği görüşü alınmıştır.

SATILIK	325 .-M ²	129.000.000 .-TL	396.923 .-TL/M ²
KİRALIK	325 .-M ²	450.000 .-TL	1.385 .-TL/M ²

4 UNITED MILLENİUM

Tel 0 (542) 252 97 28

Taşımaza yakın konumda 115 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın zemin katında bulunan cadde cepheli dükkan 35.286.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın kentsel dönüşüme girmesi ile aylık kira getirisinin 200.000.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	115 .-M ²	35.286.000 .-TL	306.835 .-TL/M ²
KİRALIK	115 .-M ²	200.000 .-TL	1.739 .-TL/M ²

5 UNITED MILLENİUM

Tel 0 (542) 252 97 28

Taşımaza yakın konumda 85 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın zemin katında bulunan cadde cepheli depolu dükkan 35.088.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın kentsel dönüşüme girmesi ile aylık kira getirisinin 160.000.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	85 .-M ²	35.088.000 .-TL	412.800 .-TL/M ²
KİRALIK	85 .-M ²	160.000 .-TL	1.882 .-TL/M ²

6 LUNAS CADDE GAYRİMENKUL

Tel 0 (546) 511 22 70

Taşımaza yakın konumda 50 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın zemin katında bulunan dükkan 49.000.000.-TL bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinde 180.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	50 .-M ²	49.000.000 .-TL	980.000 .-TL/M ²
KİRALIK	50 .-M ²	180.000 .-TL	3.600 .-TL/M ²

7 MEGA TEAM

Tel 0 (533) 141 90 30

Taşımaza yakın konumda 335 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 5-10 yıllık binanın zemin katında bulunan dükkan 110.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	335 .-M ²	110.000.000 .-TL	328.358 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

8 LUXE INTERNATIONAL GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 286 00 69

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 420 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın zemin katında bulunan depolu dükkan 97.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	420 .-M ²	97.500.000 .-TL	232.143 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

9 SAHİBİNDEN

Tel 0 (533) 523 45 49

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 2. katta yer alan 11-15 yıllık binada 97 m² olarak pazarlanan ofis için 36.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	97 .-M ²	36.000.000 .-TL	371.134 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

10 REALTY WORLD CZM

Tel 0 (554) 764 70 84

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 4. katta yer alan 5-10 yıllık binada 140 m² olarak pazarlanan ofis için 34.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	140 .-M ²	34.000.000 .-TL	242.857 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

11 ÇEVİK EMLAK CADDE

Tel 0 (537) 777 44 44

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 4. katta yer alan 11-15 yıllık binada 360 m² olarak pazarlanan dubleks ofis için 83.750.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	360 .-M ²	83.750.000 .-TL	232.639 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

12 REMAX SONUÇ

Tel 0 (532) 493 15 38

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 1. katta yer alan 3 yıllık binada 180 m² olarak pazarlanan ofis için 425.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	180 .-M ²	425.000 .-TL	2.361 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

13 KW CADDE 2

Tel 0 (532) 351 14 15

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 4. katta yer alan 30+ yıllık binada 110 m² olarak pazarlanan ofis için 135.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	110 .-M ²	135.000 .-TL	1.227 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

14 COLDWELL BANKER MAYA

Tel 0 (532) 059 21 27

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 3. katta yer alan 30+ yıllık binada 153 m² olarak pazarlanan ofis için 100.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	153 .-M ²	100.000 .-TL	654 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

15 COLDWELL BANKER EXTRA

Tel 0 (532) 636 99 06

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 3. katta yer alan 30+ binada 185 m² olarak pazarlanan eşyalı ofis için 200.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	185 .-M ²	200.000 .-TL	1.081 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

16 SUADIYE GARANTİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (552) 215 70 70

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde zemin katta yer alan 30+ yıllık binada 170 m² olarak pazarlanan dükkan için 250.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	170 .-M ²	250.000 .-TL	1.471 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

17 UNITED MILLENIUM

Tel 0 (542) 252 97 28

Taşımaza yakın konumda 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen yeni binada depolu cadde cephe dükkan 200.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	200 .-M ²	200.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

18 REMAX SONUÇ

Tel 0 (532) 272 48 85

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde zemin katta yer alan yeni binada 120 m² olarak pazarlanan dükkan için 425.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	120 .-M ²	425.000 .-TL	3.542 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

19 SİSTEM EMLAK

Tel 0 (532) 262 77 49

Taşımaza yakın konumda 320 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 16-20 yıllık binada cadde cepheli dükkan 950.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	320 .-M ²	950.000 .-TL	2.969 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

20 KW CADDE

Tel 0 (532) 250 16 57

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde zemin katta yer alan 21-25 yıllık binada 100 m² olarak pazarlanan dükkan için 200.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	100 .-M ²	200.000 .-TL	2.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

21 SORTİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (546) 296 18 79

Taşımaza yakın konumda 30 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 30+ yıllık binada cadde cepheli dükkan 150.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	30 .-M ²	150.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-8
SATIŞ FİYATI		39.500.000	141.250.000	129.000.000	35.285.000	97.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	12.921,00	120	510	325	115	420
BİRİM M² DEĞERİ		329.167	276.961	396.923	306.826	232.143
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-40%	-25%	-30%	-40%	-30%
NİTELİĞİ	TİCARİ BİNA	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
KAT		ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		YENİ BİNA	YENİ BİNA	2 YILLIK	30+	30+
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	25%	25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-45%	-55%	-40%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	161.800	131.667	152.328	178.615	184.096	162.500

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-16	EMSAL-17	EMSAL-18	EMSAL-19	EMSAL-20
KİRA FİYATI		250.000	200.000	425.000	950.000	200.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	12.921,00	170	200	106	320	100
BİRİM M ² DEĞERİ		1.471	1.000	4.009	2.969	2.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-35%	-35%	-40%	-30%	-40%
NİTELİĞİ	TİCARİ BİNA	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
KAT		ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	-5%	-5%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-20%	-12%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-55%	-80%	-62%	-65%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	731	588	450	802	1.116	700

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yapılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yapılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yapılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yapılacağı değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bir bütün olarak gelir getiren bir mülk olması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir. 3 adet bağımsız bölümün tamamı için tek değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın Pazar yaklaşımına göre değer tablosu aşağıdaki gibidir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri				
B.B. No	Alanı	Birim Değeri	Yuvarlatılmış Değeri	
1-2-3	12.921 m ²	161.800 TL/m ²	=	2.090.566.024 TL
Taşınmazın Toplam Değeri				2.090.570.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası 10 yıllık devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Risksiz getiri oranı son üç yılın ortalaması ~%20,00 olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Değerleme konusu taşınmazların tapuya şerh düşülmüş 15 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır. Konum olarak iyi bir konumda, nitelikli bir yapıdır. Bu kapsamda gayrimenkulün işletilmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %7,00 olarak belirlenmiştir.

Taşınmazlara İlişkin Nakit Akışı Kabulleri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerleme konusu bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 9.445.000 TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 113.340.000-TL olarak hesaplanmaktadır.

Taşınmazın Kira Değeri				
B.B. No	Alanı	Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
1 2 3	12.921 m ²	731 TL/m ²	9.445.000 TL	113.340.000 TL

Kira gelirinin her yıl cari yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Doluluk oranı %100 kabul edilmiştir.

* Taşınmaz için gider bilgileri Akiş GYO A.Ş.'den edinilmiştir. 2024 yılı için Emlak Vergisi 970.000.-TL, sigorta giderleri 750.000.-TL'dir. Gelecek dönemler için gider kalemlerinin artış oranı yıllık enflasyon oranı olarak öngörülmüştür. .

* Sözleşme süresi 15 yıl olup, 10 yıllık nakit akışı hazırlanmıştır. Kapitalizasyon oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

*İndirgeme oranı %27,00 olarak alınmıştır.

* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %5 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl süreyle nakit akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

*Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

ERENKÖY BİNA Nakit Akışları

Kiralanabilir Alan
12.921,00
731
İlk Dönem Kira Birim Değeri (TL)
5,00%

	2024 (12 Aya Tanımlanmış)	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ (BİNA)												
Yıllık Kiralama Gelirleri		113.400.000 TL	149.688.000 TL	194.594.400 TL	252.972.720 TL	316.215.900 TL	379.459.080 TL	436.377.942 TL	488.743.295 TL	537.617.625 TL	591.379.387 TL	3.460.448.349 TL
Yıllık Artış Oranı	542 TL	35%	32%	30%	30%	25%	20%	15%	12%	10%	10%	
Diğer Gelirler	35%											
TOPLAM GELİR	84.000.000 TL	113.400.000 TL	149.688.000 TL	194.594.400 TL	252.972.720 TL	316.215.900 TL	379.459.080 TL	436.377.942 TL	488.743.295 TL	537.617.625 TL	591.379.387 TL	
Artık Değer											11.895.403.801 TL	
NAKİT ÇIKIŞLARI												
Genel Giderler (Emlak Vergisi, Sigorta Bedeli vb.)	1.720.000	2.322.000	3.065.540	3.984.552	5.179.918	6.474.897	7.769.876	8.935.338	10.007.601	11.008.361	12.109.197	70.855.800 TL
TOPLAM		2.322.000 TL	3.065.540 TL	3.984.552 TL	5.179.918 TL	6.474.897 TL	7.769.876 TL	8.935.338 TL	10.007.601 TL	11.008.361 TL	12.109.197 TL	70.855.800 TL
Net Nakit Akım		111.078.000 TL	146.622.560 TL	190.609.848 TL	247.792.802 TL	309.741.003 TL	371.689.204 TL	427.442.604 TL	478.735.694 TL	526.609.264 TL	579.269.190 TL	14.974.995.397 TL
YIL ORTASI FAKTÖRÜ	0	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	
İNDİRGEME ORANI	26,50	İndirgenmiş Net Nakit Akışları	98.760.388 TL	103.054.318 TL	105.905.623 TL	107.545.275 TL	102.019.233 TL	92.744.758 TL	82.113.936 TL	71.403.422 TL	60.303.888 TL	2.176.271.354 TL
İNDİRGEME ORANI	27,00	İndirgenmiş Net Nakit Akışları	98.565.786 TL	102.446.329 TL	104.866.321 TL	107.343.478 TL	99.829.534 TL	90.359.913 TL	79.720.112 TL	69.048.916 TL	57.592.106 TL	2.113.799.627 TL
İNDİRGEME ORANI	27,50	İndirgenmiş Net Nakit Akışları	98.372.330 TL	101.844.294 TL	103.841.241 TL	105.877.346 TL	97.695.353 TL	88.117.382 TL	77.405.072 TL	66.780.847 TL	55.911.819 TL	2.053.647.009 TL

Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)	2.176.271.354 TL	2.053.647.009 TL
İNDİRGEME ORANI	26,5%	27,5%

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
1-2-3 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri	2.113.799.627 TL
1-2-3 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Toplam Yuvarlatılmış Değeri	2.113.800.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olarak kullanılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazın Toplam Değeri	2.090.570.000 TL
--------------------------	------------------

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazın Toplam Değeri	2.113.800.000 TL
--------------------------	------------------

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

İki değer yakın olduğu görülmektedir. Taşınmazın 15 yıllık kira sözleşmesi bulunması, gelir getiren bir mülk olması nedeni ile nihai değer de Gelir İndirgeme Yaklaşımı/Yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bir bütün olarak gelir getiren bir mülk olması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir. 3 adet bağımsız bölümün tamamı için tek değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya katkarşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki ticari emsaller araştırılarak yapının bütün halde değerlendirilerek toplam kira değeri belirtilmiştir.

Taşınmazın Kira Değeri				
B.B. No	Alanı	Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
1 2 3	12.921 m ²	731 TL/m ²	9.445.000 TL	113.340.000 TL

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

22-1-c maddesinde "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.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazlar üzerinde ipotek kaydı bulunduğu görülmüştür. 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.

İlgili banka tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler kapsamında proje finansmanı nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değerlerin kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu taşınmazlar için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2024 tarihli toplam değeri için;

2.113.800.000 .-TL

(İki Milyar Yüz On Üç Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.536.560.000 .-TL

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI

Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402002

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * vergi kanunlarının Katma Değer vergisine ilişkin muayyet, isusna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.