



AKİŞ GYO A.Ş.

2025



**AKASYA AVM, A BLOK, NO:258
ÜSKÜDAR/İSTANBUL**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME
RAPORU**

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	AKİŞ GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME TARİHİ	30.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	AKISGY-2512001
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Derin Sokak, Akasya AVM A Blok, No:8, İç Kapı No:258 Üsküdar/İstanbul
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 ada 68 parsel A blokta yer alan 258 no.lu bağımsız bölümdür.
İMAR DURUMU	Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama imar planında, 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Plan tadilatında, 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında, 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Çamlıca Altgeçidi D-100 Karayolu Arası Yol, Kavşak Uygulama İmar Planı tadilatında, "Turizm+Ticaret Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM DURUMLARI	Rapora konu taşınmazlar mevcut durumda ofis olarak kullanılmaktadırlar.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Akasya AVM Projesi A blokta yer alan 258 no.lu bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.
TAŞINMAZIN KDV HARIÇ DEĞERİ	84.600.000,-TL
TAŞINMAZIN KDV DAHİL DEĞERİ	101.520.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI/UZMANLARI	Dilara Sürmen (SPK Lisans No: 401437) Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)
✓ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. ✓ Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.	

İçindekiler Tablosu

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2.	Rapor Türü	4
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	4
1.4.	Değerleme Tarihi	4
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	4
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	6
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	6
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
BÖLÜM 3	DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM	7
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	7
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	9
3.3.	Gayrimenkul Sektörüne Bakış	10
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER	13
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu İl	13
4.2.	Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe	14
BÖLÜM 5	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	16
5.1.	Çevre ve Konum	16
5.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	18
5.3.	Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi	19
5.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	20
5.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
5.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	21
5.7.	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	21
5.8.	Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	21
5.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	21
5.10.	Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	21
5.11.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	21

5.12.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	21
5.13.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar	22
5.14.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler	22
BÖLÜM 6	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	24
6.1.	Değerleme Yöntemleri	24
BÖLÜM 7	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	28
7.1.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Pazar ve Kira Değeri Tespiti	28
7.2.	Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti	30
7.3.	Maliyet Yaklaşımı ile Değeri Tespiti	30
BÖLÜM 8	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması	31
8.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş	31
8.3.	Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
8.4.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
8.5.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
8.6.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
BÖLÜM 9	SONUÇ	34
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
9.2.	Nihai Değer Takdiri	34
BÖLÜM 10	UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER	36
BÖLÜM 11	RAPOR EKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2025 tarihinde AKISGY-2512001 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, AKİŞ GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, tapu kayıtlarında Bulgurlu Mahallesi, ilgili idaresinde Acıbadem Mahallesi, Derin Sokak üzerinde yer alan Akasya AVM, A Blok bünyesindeki 258 no.lu bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEN, Onur Ökten YILDIRIM ve Hüseyin ÇİNAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, yerinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucu, şirketimizin değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanmıştır. Raporda belirtilen gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki pazar değeri, 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine uygun olarak yürütülen, değerlendirme çalışması sonucunda 30.12.2025 tarihi itibarıyla belirlenmiş ve 31.12.2025 tarihinde de raporlama aşaması tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Acıbadem Mahallesi, Derin Sokak, Akasya B Blok, No:8b, İç Kapı No:200 Üsküdar-İstanbul adresindeki Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan taşınmaz için Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile

Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin, tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında daha önce hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmakta olup, detay bilgiler aşağıda sunulmuştur.

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
RAPORU TALEP EDEN	Akiş GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2024	
DEĞERLEME TARİHİ	30.12.2024	
RAPOR TARİHİ	31.12.2024	
RAPOR NO	AKISG-2411030	
RAPORU HAZIRLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)	
RAPORU HAZIRLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)	
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	64.200.000 TL	1.816.654 TL
Taşınmazın KDV Dahil Pazar Değeri	77.040.000 TL	2.179.985 TL

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. uzun yıllar değerleme sektöründe faaliyet göstermekte olan ve SPK Lisansına sahip, Değerleme Uzmanları tarafından 14 Nisan 2011 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

Şirketimiz, 20.04.2011 tarih ve 7798 no'lu Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile kurulmuştur.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete' de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan **"Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"** uyarınca 17.02.2012 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize **"Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.** Ayrıca Şirketimiz; 31.08.2012 tarihinde Uluslararası Kalite Sistemi Standardı'na uygun bir kalite sistemi kurmuş ve uyguluyor olması sebebi ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi Belgesi'ne sahip olmuştur.

Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ, 27.10.2023 tarihinde **"Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesi (Liste)"ne alınmıştır.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., SPK'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, ana faaliyet konularına ilişkin gayrimenkul veya gayrimenkul projelerine bağlı olarak yürütülen ve arazi nitelik taşıyan altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve SPK'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla faaliyet gösteren ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. Maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, Derin Sokak üzerinde yer konumlu Akasya AVM Projesi kapsamındaki taşınmazın Pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM

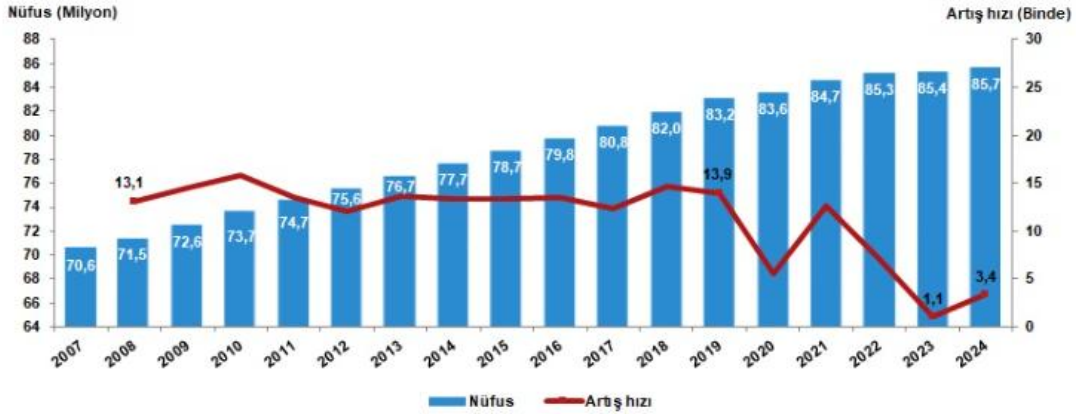
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye nüfusu 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

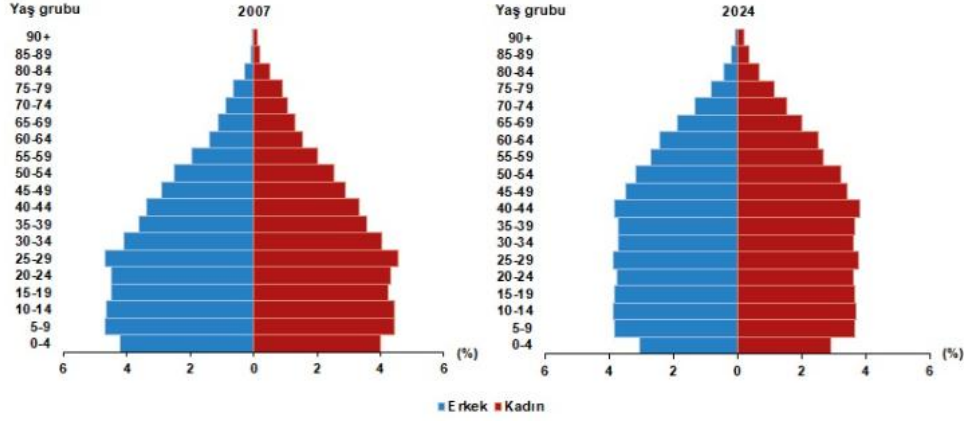
Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır"(2) ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

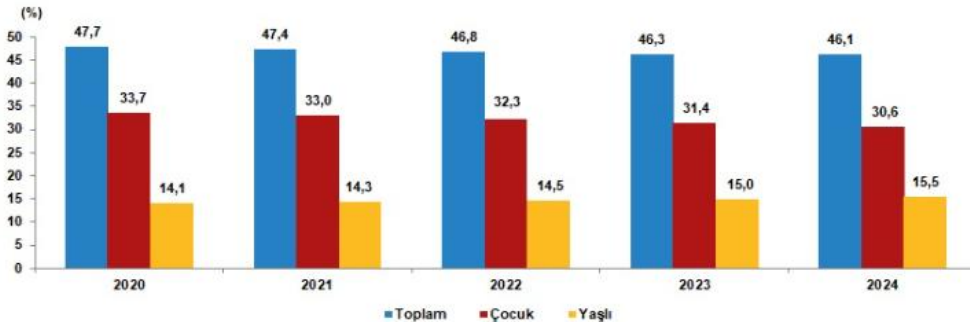
Nüfus piramidi, 2007, 2024



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düştü. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %15'ten %15,5'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2020-2024



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

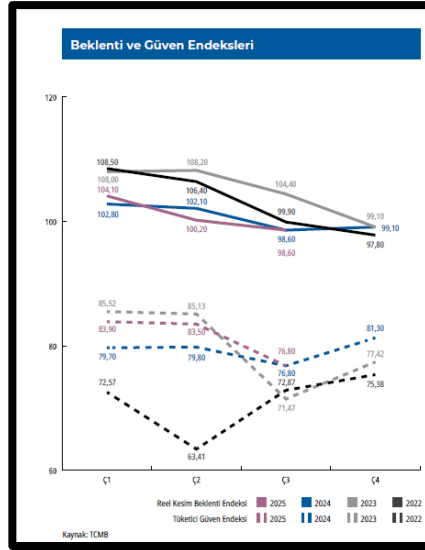
Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Ekonomik Gelişmeler

2025 yılının üçüncü çeyreğinde küresel ölçekte sınırlı bir toparlanma görülmekle birlikte, ülkeler arası ekonomik ayrışma devam etmektedir. Yeni ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayında devreye aldığı tarife düzenlemeleri sonucunda küresel ticaret politikası kaynaklı belirsizlikler azalmış; buna paralel olarak finansal piyasalarda oynaklık gerilemiştir. Yapay zekâ temelli teknolojik gelişmelerin de etkisiyle küresel risk iştahı güçlü seyretmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed), enflasyonun hedef seviyenin üzerinde olmasına karşın istihdamdaki zayıflama nedeniyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimini gerçekleştirmiş ve yıl sonuna kadar iki ek indirim ihtimaline işaret etmiştir. Bu görünüm, küresel piyasalarda risk iştahını destekleyen temel unsur olmayı sürdürmektedir. Fed'in gevşeme adımlarına ilişkin beklentiler ve jeopolitik riskler kapsamında değerli metal fiyatlarında yukarı yönlü eğilim gözlenmektedir.

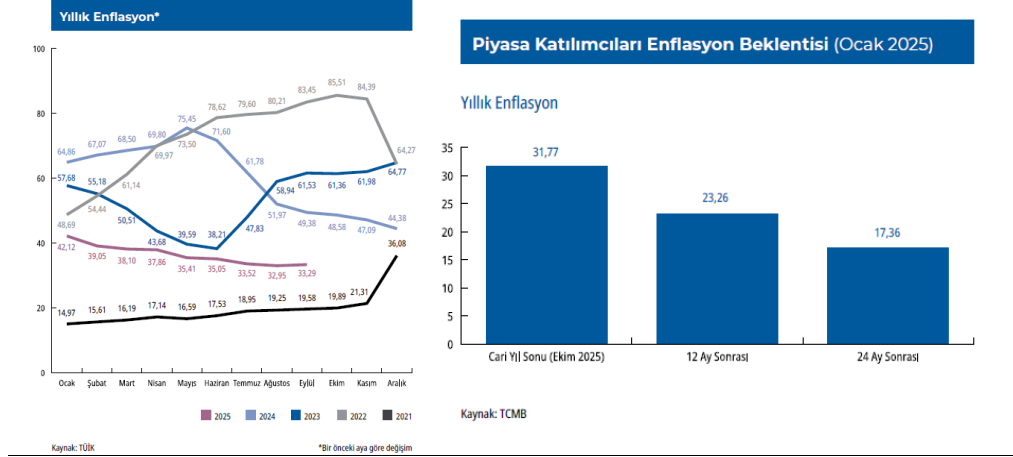
Türkiye ekonomisi 2025 yılı ikinci çeyreğinde sınırlı hızlanma kaydetmiş; büyüme iç talep kaynaklı olurken net dış talep büyümeye negatif katkı sağlamıştır. Üçüncü çeyrek öncü göstergeleri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlamaya işaret etmektedir. İmalat sanayi PMI, dalgalı bir seyir izleyerek Eylül ayında 46,7 seviyesinde gerçekleşmiş ve daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerilerken, sektörel güven endekslerinde de dalgalı bir görünüm hakimdir.



Dış dengede üçüncü çeyrekte yatay bir görünüm söz konusudur. İhracatta toparlanma sürerken ithalatta kısmi ivme kaybı yaşanmıştır. Ticaret Bakanlığı verilerine göre 2025 Ocak–Eylül döneminde ihracat yıllık %4,1; ithalat %5,9 artmıştır. Dış ticaret açığı 2024'ün aynı dönemindeki 60,0 milyar dolardan 2025 yılında 67,0 milyar dolara yükselmiştir. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen gelir kalemlerindeki gelişmeler cari dengeye sınırlı negatif katkı yapmış; 12 aylık cari açık Temmuz 2025 itibarıyla 18,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

² Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Enflasyon eğilimleri üçüncü çeyrekte dezenflasyon sürecinin yavaşladığını göstermektedir. TÜFE yıllık artışı Haziran'daki %35,0 seviyesinden Eylül'de %33,3'e gerilemiş; Yİ-ÜFE yıllık artışı aynı dönemde %24,5'ten %26,6'ya yükselmiştir. Ağustos ve Eylül aylarında enflasyonun tahminlerin üzerinde gerçekleşmesi, beklenti kanalında iyileşmenin yavaşladığını göstermektedir. TCMB, Temmuz ayında başlattığı faiz indirimlerine Eylül döneminde daha düşük ölçekli olmak üzere devam etmiş, ancak yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle daha temkinli bir indirim patikasının izlenebileceğine yönelik sinyaller vermiştir.



3.3. Gayrimenkul Sektörüne Bakış³

Gayrimenkul Sektörünün Değerlendirilmesi

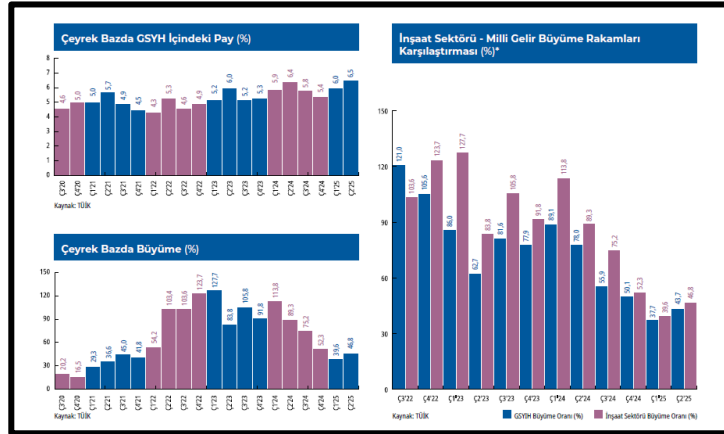
İnşaat sektörü; oluşturduğu katma değer, istihdam kapasitesi ve bağlı alt sektörlerle etkisi nedeniyle makroekonomik dengelerde belirleyici bir konuma sahiptir. Sektör, yapı üretimi yanında bakım, onarım ve işletme faaliyetlerini kapsayan geniş bir ekonomik yapıya dönüşmüştür.

2025 yılı Ocak-Ağustos döneminde konut satışları 978.070 adet olup yıllık bazda %21,3 artış kaydedilmiştir. Aynı dönemde ipotekli satışlar %84,6 oranında yükselmiş; birinci el satışlar 295.524, ikinci el satışlar 682.546 adet olarak gerçekleşmiştir. Piyasadaki kısmi canlılık; faiz indirimi beklentileri, krediye erişimdeki iyileşme, alternatif yatırım araçlarının getirileri, fiyat artış trendi ve deprem sonrası iç göç hareketleri ile ilişkilendirilmektedir.

Enflasyonla mücadele programı kapsamında dezenflasyon süreci hızlansa da fiyatlama davranışlarındaki katılık sürmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), nominal artış eğilimini korurken reel fiyatlar enflasyonun altında seyretmektedir. 2025 Ağustos ayında KFE aylık %2,5, yıllık nominal %31,4 artmış; reel bazda %1,2 oranında gerilemiştir. Yıllık artış oranları İstanbul'da %30,2, Ankara'da %41,1, İzmir'de %31,9'dur.

3 Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

2024 bahar döneminden itibaren talepteki zayıflama ve uygulanan sıkılaştırma politikaları sonucunda inşaat maliyetlerinde normalleşme eğilimi gözlenmektedir. 2025 Temmuz ayında inşaat maliyet endeksi yıllık %22,98 artmış; malzeme maliyeti %19,98, işçilik maliyeti %31 artış göstermiştir.



TÜFE artışının (%33) üzerinde gerçekleşmiştir. Böylece birincil kira seviyesi, dönem itibarıyla tarihsel olarak en yüksek seviyesini yenilemiştir.

İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak devreye girmesiyle ofis arzı artmış ve İstanbul toplam stok büyüklüğü 7,21 milyon m²'ye ulaşmıştır. Üçüncü çeyrekte toplam 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleştirilmiş; yılın ilk üç çeyreğindeki toplam kiralama hacmi 75.856 m² olmuştur. Bu rakam, geçen yılın aynı dönemine göre metrekare bazında %5 düşüşe işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte yeni kiralama anlaşmaları toplam işlemlerin metrekare bazında %48'ini oluşturmaktadır. İşlemlerin %4'ü Merkezi İş Alanı (MİA) içinde, %53'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Kiralama İşlemleri			
	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Bogluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek diliminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Ofis pazarında talep, yüksek inşaat-mobilya maliyetleri ve taşınma giderleri nedeniyle hazır dekorasyonlu ("fit-out") ve hemen kullanılabilir nitelikteki ofis alanlarına yönelmektedir. Kiracı yenilemelerinde mevcut dekorasyonu koruyan "plug & play" konseptli alanlar öne çıkarken, shell & core (şap-sıva) alanlara yönelik talep sınırlı kalmaktadır. Ayrıca deprem yönetmeliğine uygun, yüksek sismik güvenlik standartlarına sahip modern ofis binalarına olan talep artmış; eski yapı stokuna sahip binalardan nitelikli binalara geçiş hızlanmıştır. Söz konusu talep artışı karşısında yeni arzın sınırlı kalması kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaya devam etmektedir.

Alışveriş Merkezi (AVM) Pazarı

2025 yılı Ekim ayı itibarıyla Türkiye'de toplam 13,7 milyon m² kiralanabilir alana (KLA) sahip 441 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2026 yılı sonuna kadar 205.000 m² KLA büyüklüğünde 6 yeni AVM'nin açılması öngörülmekte olup, toplam arzın 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)																
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Açık AVM Sayısı	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

Kaynak: AYD

Organize perakende yoğunluğu Türkiye genelinde 1.000 kişi başına 160 m² düzeyindedir. İstanbul 312 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip olup, Ankara 281 m² ile İstanbul'u takip etmektedir. 2026 yılı sonunda ülke genelinde perakende yoğunluğunun 163 m²/1.000 kişi seviyesine yükselmesi beklenmektedir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl⁴

İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır.



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, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, Yavuz Sultan Selim ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

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

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir.

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'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe⁵

Üsküdar İlçesi

Üsküdar, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bulunan bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyden Beykoz, kuzeydoğudan Ümraniye, doğudan Ataşehir, güneyden Kadıköy ilçeleri ve batıdan İstanbul Boğazıyla çevrilidir.



33 mahalleden oluşan Üsküdar İlçesinin nüfusu, 2024 ADNKS verilerine göre 512.981 kişi olarak tespit edilmiştir. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz'un, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

İlçe toprakları İstanbul Boğazı kıyılarının güneydoğusunda kabaca kuzey-güney doğrultusunda uzanır. Bu toprakların genel eğimi doğu kesimde, Kocaeli Yarımadası'nın iç bölümlerine, güney kesimde Marmara Denizi kıyısına, batı kesimde ise İstanbul Boğazı kıyısına doğrudur. Orta kesimde kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan bir sırt yer alır. Bu sırt güney kesimdeki Büyük Çamlıca Tepesi'nde 268 m yüksekliğe erişir. Büyük Çamlıca Tepesi, Üsküdar İlçesi'nin en yüksek noktasıdır. Öbür önemli yükselti 227 m.'lik Küçük Çamlıca Tepesi'dir. Üsküdar İlçesi'nde başlıca akarsu, Küçüksu Deresi'nin başlangıç kollarıdır.

⁵ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

Beylerbeyi'nden denize dökülen İstavroz Deresi Kısıklı eteklerinden çıkarak akar ancak son yıllarda bu derenin üstü birçok yerde kapatılmıştır. İstanbul İli'nde koruların azımsanmayacak kadar yer kapladığı ilçelerden biri de Üsküdar'dır. İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 12 km'dir.

İstanbul'daki en önemli Türk yerleşmelerinden biri olan Üsküdar, Osmanlı dönemi boyunca büyük bir imar faaliyetine sahne oldu. O dönemin Üsküdar kasabası ve çevresi birçok külliye, cami, hamam ve çeşme gibi yapılarla, ilçenin Boğaziçi sahilleri ise saraylar, sahil sarayları, yalılar ve köşklele süslendi. Kız Kulesi en önemli yapılardan biridir.

İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır.

Bu iskele çevresinde bulunan Anadolu Yakası Otobüs Terminali olan Harem Otogarı, Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır. 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün Anadolu yakasındaki ayağı ilçe sınırları içindedir. Eskiden E-5 olarak tanınan D-100 Karayolu Harem'e kadar uzanır. Bu karayolundan Uzunçayır mevkiindeki köprülÜ kavşakla ayrılan çevre yolu 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne ulaşır. Bu çevre yolundan Küçük Çamlıca eteklerinden ayrılan bir başka yol Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yoluyla bağlantı sağlar.

İlçe, karayollarının önem kazanmasından bu yana su yolu ulaşımından yeterince yararlanamamaktadır. İstanbul Boğazi kıyısındaki bazı iskelelerle (Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Kandilli) karşı kıyıdaki belli iskeleler arasında (Üsküdar-Eminönü) şehir hatları vapurlarıyla tarifeli seferler yapılmaktadır. Üsküdar İskelesi'yle Beşiktaş, Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan “motor” seferleri de halkın ulaşım gereksinmesini karşılaması açısından önem taşır.

2013 yılında tamamlanan Marmaray Projesiyle İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezi Üsküdar oldu. Marmaray Projesi tamamlandığı zaman Üsküdar'da yeni bir yeraltı istasyonu hizmete açıldı.

Üsküdar İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Küçük çaptaki ziraat alanları dahi yerleşim alanına dönüştüğü için tarımsal faaliyet yok denecek kadar azdır. Su ürünleri alanında da bir adet su ürünleri kooperatifi vardır. Tarımsal faaliyetler gibi sanayi tesisleri de yoktur. Sayısı fazla olmayan küçük imalathaneler nüfusa göre kayda değer sayılmaz. Ancak Türkiye'nin önde gelen çok sayıda sınai ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi ilçe sınırları içindedir. İlçede daha ziyade küçük esnaf ve sanatkâr ile emekli nüfus bulunmaktadır, faal nüfusun bir bölümü ilçe dışında çalışmaktadır. Haydarpaşa Limanı Üsküdar ile Kadıköy ilçe sınırının ortasındadır.

Üsküdar ilçesindeki tek alışveriş merkezi, aynı zamanda İstanbul'un da en eski alışveriş merkezlerinden olan Capitol Alışveriş Merkezi Üsküdar sınırları içinde, Altunizade semtinde bulunmaktadır. Daha sonradan Akasya AVM de açılmıştır. Nakkaştepe bölgesinde Koç Holding Yönetim Binası bulunmaktadır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Çevre ve Konum

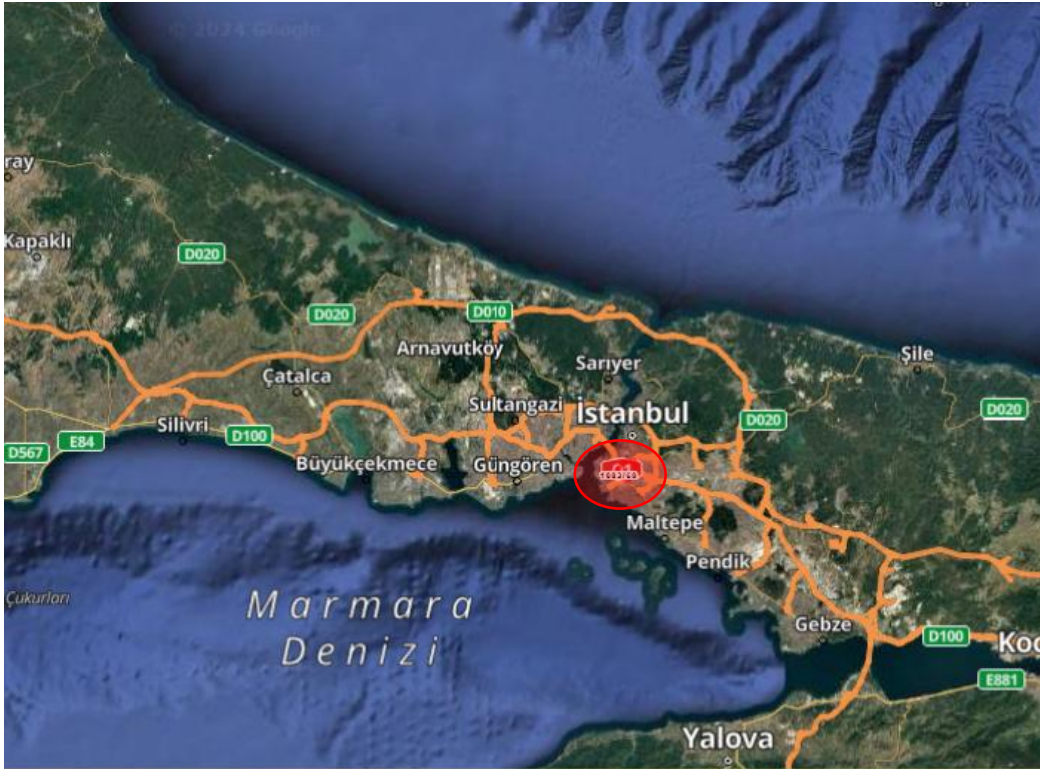
Değerlemeye taşınmaz; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1083 ada 68 nolu parselde yer alan toplam 41.356,83 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Akasya Alışveriş Merkezi A kule içerisinde giriş katta yer alan ofis nitelikli 258 no.lu bağımsız bölümdür.

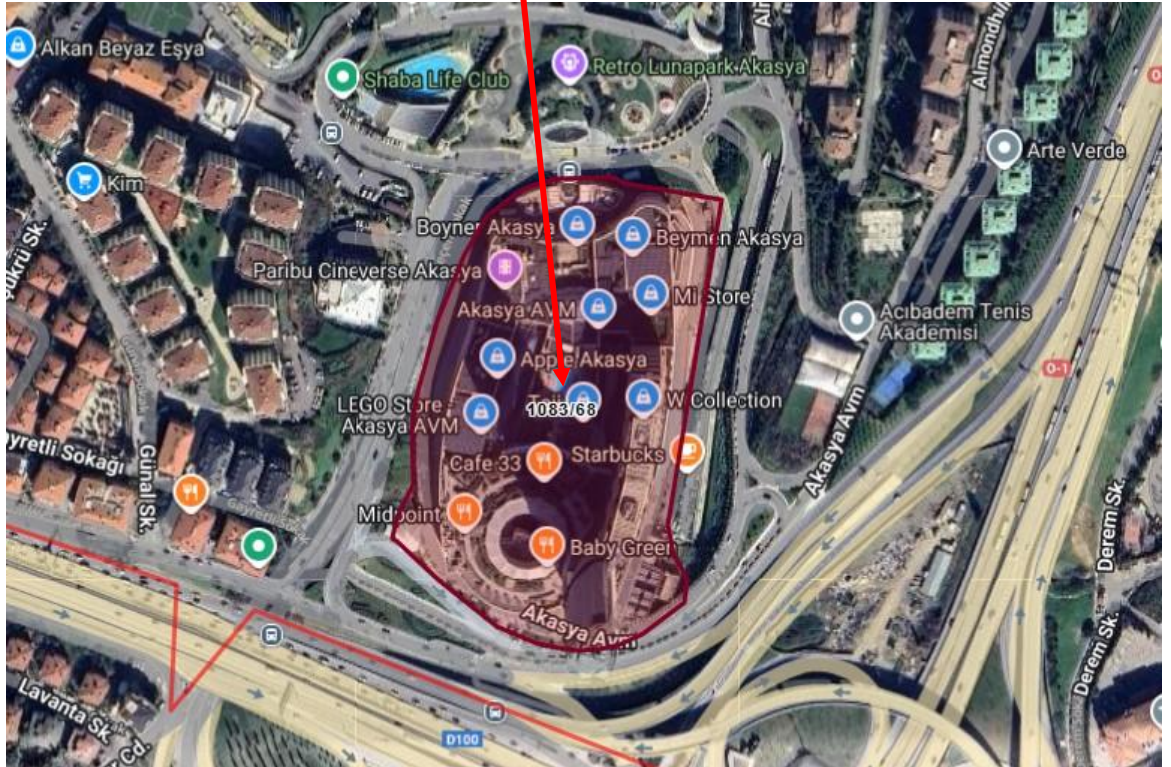
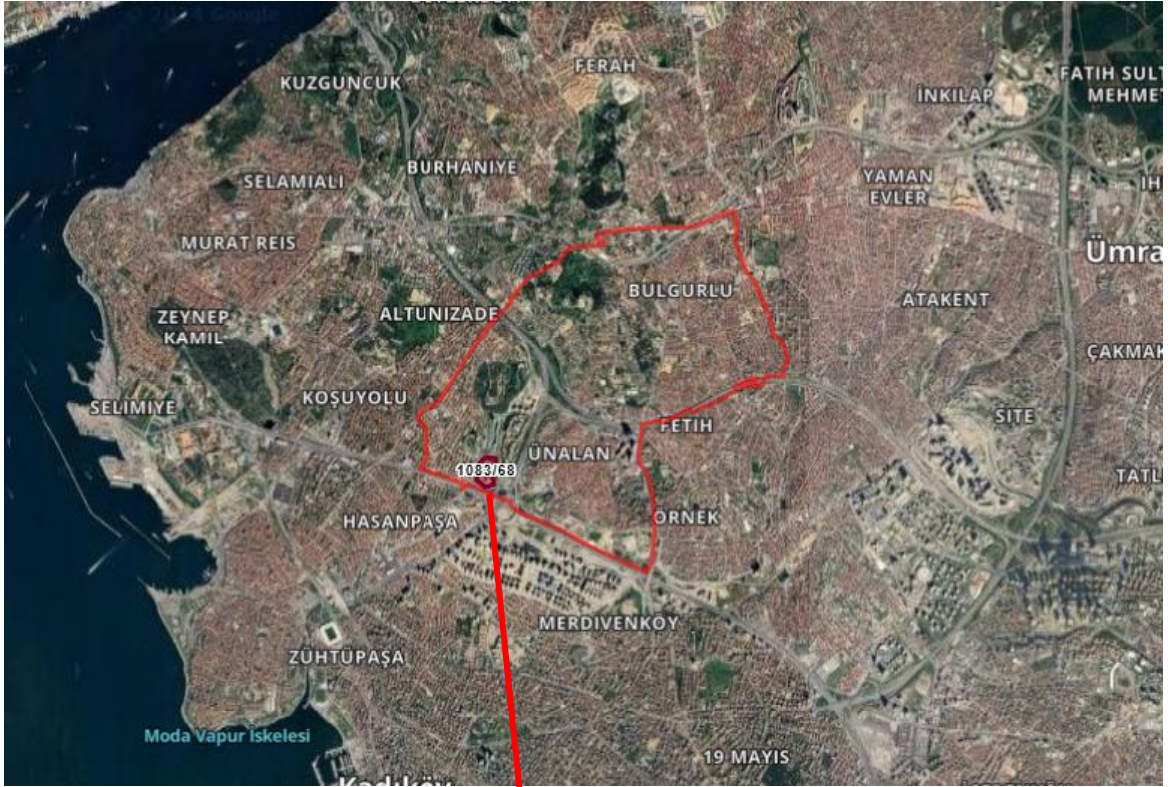
Taşınmazın konumlu olduğu Acıbadem Mahallesi'nin komşuları; güney cepheden Hasanpaşa Mahallesi, doğu cepheden Ünalın Mahallesi, kuzey cepheden Küçük Çamlıca mahalleleridir.

Taşınmazında konumlandığı proje; O-1 İstanbul Çevre Yolu'nun batısında, D-100 Karayolu'nun kuzeyinde ve Derin Sokak'ın doğusunda kalan bölgede yer almaktadır. Yakın çevresinde Almondhill projesi, Özel Acıbadem Okulları, Marmara Acıbadem Yerleşkesi, Shaba fitness club, Fikirtepe bölgesi yer almaktadır.

Çevresinde yer alan yapılar genel olarak konut fonksiyonlu gelişme göstermiştir. Taşınmazın yer aldığı proje ve yakın çevresinde yer alan konut ve ofis alanları üst gelir grupları tarafından tercih edilmektedir.

Taşınmaza ulaşım D-100 karayolundan Uzunçayır köprüsü kavşağından sağlanmaktadır. Bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca Ünalın metro istasyonunda, değerlendirme konusu olan Akasya Avm 1. bodrum katına geçiş sağlanabilmektedir.





5.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

TKGM'nün Webtapu sistemi üzerinden alınarak müşterimiz tarafından tarafımıza sunulan belgeye göre, taşınmazın tapu sicil bilgileri aşağıdaki gibidir. İlgili tapu kayıt belgesi rapor ekinde yer almaktadır.

İli	: İstanbul
İlçesi	: Üsküdar
Mahallesi	: Bulgurlu
Mevkii	: -
Ada/Parsel	: 1083/68
Yüzölçümü(m²):	: 41.356,83
Ana Gay. Niteliği	: 3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası
B.B. Niteliği	: Ofis
Blok/Kat	: A/Giriş
Malik - Hisse	: Ziraat Katılım Bankası A.Ş. – Tam
Arsa Pay/Payda	: 2180/1921318
Edinme Sebebi	: 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşme Şerhi
Yevmiye Tarihi	: 30.03.2023
Yevmiye No	: 11762
Cilt/ Sahife No	: 419/41567

Açıklama:Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında 30.03.2023 tarih ve 11762 yevmiye nolu Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirket lehine "Finansal Kiralama Şerhi: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. nin 22/03/2023 tarih 2023/06817-01 sayılı Sözleşme ile (30.03.2023 tarih ve 11762 yevmiye nolu)" bulunmaktadır.

22.03.2023 onay tarihli, 2023-06817-01 numaralı Finansal Kiralama Sözleşmesinde; Kiralayan: Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Kiracı: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sözleşmede kira başlangıç tarihi: 30.03.2023 ve kira bitiş tarihi:15.02.2027 olarak belirtilmektedir. Sözleşmenin 4. Maddesinde, "Kiralama süresi sona erdiğinde Kiralanan'ın Sözleşme hükümlerine uygun olarak Kiracıya satılmasıyla, ayrıca bir ihtar ve ihbara gerek kalmadan kendiliğinden sona erer. Taraflar Kiralayan'ın düzenleyeceği faturanın tanzimi ve gönderilmesi ile satımın tamamlandığını, mülkiyetin kiracıya intikal ettiğini kabul etmişlerdir." ibaresi bulunmaktadır.

İş bu sözleşme kapsamında taşınmazların mülkiyeti Ziraat Katılım Bankası A.Ş. üzerindedir.

5.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi, Devrine ve Değerine Etki Eden Şartlar

Taşınmazın müşteri tarafından tarafımıza iletilen TKGM sisteminden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre tapu kaydı üzerinde aşağıdaki şerh ve notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 27.01.2015 (02.02.2015 Tarih – 1965 yevmiye no)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.02.2015 Tarih - 3547 yevmiye no)

Şerhler Hanesi:

- Finansal Kiralama Şerhi: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. nin 22/03/2023 tarih 2023/06817-01 sayılı Sözleşme ile (30.03.2023 Tarih ve 11762 yevmiye nolu)

- Aktaş Elektrik A.Ş. lehine 99 yıllığına 1 TL'den kira şerhi. (21.02.1997 Tarih ve 844 yevmiye nolu)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. 10610 numaralı T.M. ve kablo geçiş yeri olarak (05.07.2013 Tarih ve 13940 yevmiye nolu)

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında 30.03.2023 tarih ve 11762 yevmiye nolu Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirket lehine "Finansal Kiralama Şerhi: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. nin 22/03/2023 tarih 2023/06817-01 sayılı Sözleşme ile (30.03.2023 tarih ve 11762 yevmiye nolu)" bulunmaktadır.

22.03.2023 onay tarihli, 2023-06817-01 numaralı Finansal Kiralama Sözleşmesinde; Kiralayan: Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Kiracı: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sözleşmede kira başlangıç tarihi: 30.03.2023 ve kira bitiş tarihi:15.02.2027 olarak belirtilmektedir. Sözleşmenin 4. Maddesinde, "Kiralama süresi sona erdiğinde Kiralanan'ın Sözleşme hükümlerine uygun olarak Kiracıya satılmasıyla, ayrıca bir ihtar ve ihbara gerek kalmadan kendiliğinden sona erer. Taraflar Kiralayan'ın düzenleyeceği faturanın tanzimi ve gönderilmesi ile satımın tamamlandığını, mülkiyetin kiracıya intikal ettiğini kabul etmişlerdir." ibaresi bulunmaktadır. İş bu sözleşme kapsamında taşınmazların mülkiyeti Ziraat Katılım Bankası A.Ş. üzerindedir.

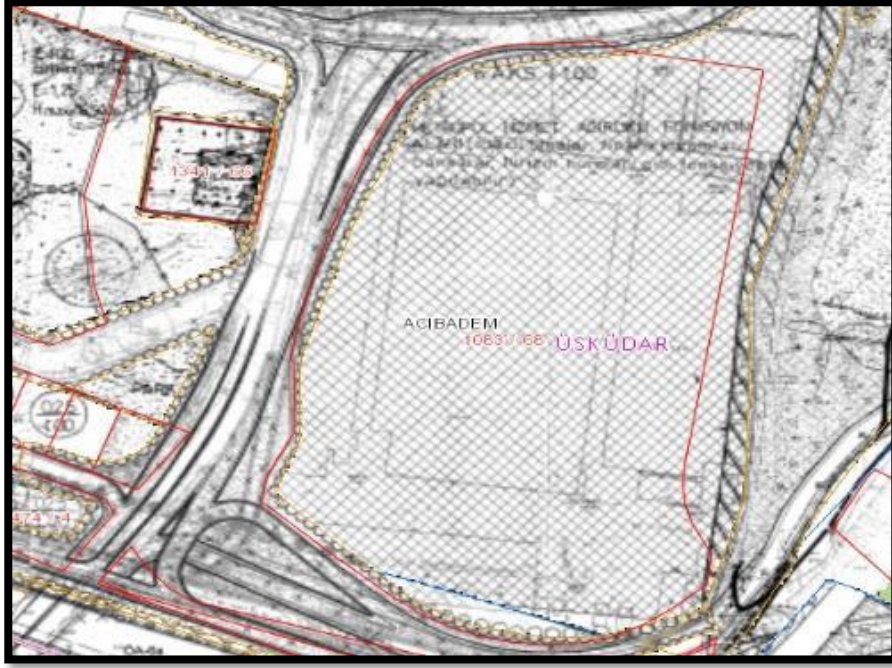
Ayrıca bağımsız bölüm üzerinde yer alan Yönetim Planı ve Kat Mülkiyetine çevrilmiştir beyan kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamalar olup, kablo geçiş yeri kira sözleşmesi ana taşınmaz üzerinde olup, parsel üzerinde altyapı hizmetleri için ayrılan bölümleri belirtmek içindir.

Bağımsız bölümler üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır.

Rapora konu taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının c ve j bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

5.3. Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi

Üsküdar Belediyesi yetkililerinden alınan bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazında konumlandığı 1083 ada 68 parsel 18.03.1991 t.t.li 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın, 07.08.2006 t.t.'li 1/5000 ölçekli, 15.09.2008 t.t.'li 1/1000 ölçekli, 17.01.2014 t.t.'li 1/1000 ölçekli ve 15.10.2021 t.t.'li 1/1000 ölçekli plan tadilatlarında; kısmen KAKS:2.00 yapılanma koşulunda, H:Serbest irtifada, ayırık nizam ile avan proje uygulaması yapılacak Ticaret+Turizm alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel, kısmen Kadıköy-Kartal Metro Hattı güzergahında kaldığından, ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacağı belirtilmiştir.



5.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

30.03.2023 tarih ve 11762 yevmiye no ile 6361 S.Y.Göre Devir ve Finansal Kiralama işleminden Ziraat Katılım Bankası A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın konumlandığı 1083 ada 68 nolu parselin son 3 yıllık dönemde imar planında ve kadastral durumunda bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

5.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Üsküdar Belediyesi imar arşivinde yapılan inceleneler neticesinde taşınmazın taranmış dijital verilerine istinaden aşağıda yer alan bilgi ve belgelere ulaşılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu yapı için;

Yapı Ruhsatı

- **Yeni Yapı Ruhsatı: 03.05.2010 Tarih ve 5 cilt ve 19/1 sayfa numaralı 256 adeti AVM ve 711 adeti ise ikamet binasında olmak üzere toplam 967 bağımsız bölüm ve 429.016 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.**
- **Tadilat Ruhsatı: 14.02.2014 Tarih, 2 cilt ve 19/1 sayfa numaralı A1 Kule için düzenlenmiş toplam 259 adet bağımsız bölüm ve 43.606 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.**

Yapı Kullanım İzin Belgesi

- **Yapı Kullanma İzin Belgesi: 26.03.2014 Tarih ve 1464 sayılı A1 Kule için toplam 259 adet bağımsız bölüm ve 43.606 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.**

06.01.2019 tarih DP7RCHPK nolu yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. (Bu belge AVM bloğunun dış cephesinde yer alan parapetler için alınmış olup, bağımsız bölümün kullanım alanında bir değişiklik bulunmamaktadır.) Ayrıca Üsküdar Belediyesi'nde ve Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nde taşınmaza ait bila tarihli mimari projesi incelenmiştir.

Konu taşınmazlar için ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izinlerin ve yasal belgelerin alındığı tespit edilmiştir.

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Alınan yapı kullanma izin belgesi incelendiğinde taşınmazın yer aldığı bina ile ilgili Koşuyolu Mahallesi, Dinlenç Caddesi, No:17/3 Kadıköy / İstanbul adresinde konumlu olan Haliç Yapı Denetim LTD. ŞTİ. yapı denetim işlemlerinde yetkili olduğu görülmektedir.

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazın 02.02.2023 tarihli, 10 yıl süreli Enerji Kimlik Belgesi Bulunmakta olup Performans Sınıfı B, Emisyon Sınıfı B olarak belirlenmiştir.

5.8. Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazlar Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

5.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Taşınmaz, 24.02.2015 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir. Rapora konu taşınmaz tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlemesi yapılmıştır.

5.10. Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durum değerlerinin tespitine yönelik yapılmıştır.

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda ve mevcut teknik ve fiziksel özellikleri, onaylanmış projeleri ve ruhsatları dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin “Ofis” olduğu düşünülmektedir.

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz, 24.02.2015 tarihinde kat mülkiyetine geçmiş ve AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde “Bina” başlığı altında yer alması sebebiyle proje bünyesindeki bağımsız bölümün değerlendirme analizi yapılmıştır.

5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Değerleme konusu bağımsız bölüm, Üsküdar ilçesi, Acıbadem Mahallesi'nde yer alan 1083 ada 68 parsel üzerinde konumlanmış olan AVM, A Kule ve B Kule yapıları arasında A Kule bünyesinde bulunmaktadır. 43.606 M² toplam inşaat alanına sahip olan A Kule bünyesinde 259 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. A Kulenin genel özellikleri aşağıda özetlenmiştir.

Projenin Adı	: Akasya
Proje Başlangıç Yılı	: 2010
Proje Bitiş Yılı	: 2014
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Dış Cephe	: Kısmen Seramik, Kısmen Kompozit Kaplama
Güvenlik	: Mevcut
Otopark	: Açık – Kapalı otopark mevcut

Değerleme konusu A blok 258 bağımsız bölüm numaralı ofis incelenen mimari projesine göre tesisat katında tek hacimden oluşmakta olup 300 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede ofis kullanımına uygun şekilde alçıpan duvar ile oda bölümlerine ayrıldığı görülmüştür. Yerinde yapılan incelemelerde ise 2 farklı giriş (A ve B) olarak bölünmüştür. Giriş A'da; toplantı odası, WC, antre/hol + mutfak ve 1 adet oda kısımları bulunmaktadır. Giriş B'de; 3 adet oda, antre/hol ve WC kısımları bulunmaktadır. İç mekanda zeminler halıflex veya laminant parke, duvarlar plastik boyalı, tavan ise spot ışıklandırmalı kartonpiyer tavan olarak tasarlanmıştır. Isınma, merkezi klima sistemleri ile sağlanmaktadır. Konu taşınmaz içerisinde yangın söndürme sistemi ve duman algılama sensörleri bulunmaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	EKLENTİLİ BRÜT KULLANIM ALANI (M²)
258	GİRİŞ	OFİS	300

5.14. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- + Herkesçe bilindik bir lokasyonda olması,
- + D-100 karayoluna cepheli konumda olması,
- + Marka değerinin yüksek olması,
- + Ticari değeri ve cazibesi yüksek yüksek bir rezidansta yer alması.

Olumsuz Özellikler

- Ekonomik dalgalanma dönemlerinde belirsizlik ortamı dolayısıyla tüketici güveninin düşmesi, gayrimenkul talebinde azalmaya yol açması,
- Arz fazlalığı sebebiyle rekabetin artması.

BÖLÜM 6

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

6.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

6.1.1. 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) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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 ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, 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 değerlendirme ölçütleri).

6.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerlendirme 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) değerlendirme 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 “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı 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 ağırlıklandırılmayacağını 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 katılan 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 yansıtabilir.

6.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirme ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

BÖLÜM 7**DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

Gayrimenkullerin değerlemesinde Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Ancak rapor konusu taşınmazlar için bölgede yapılan araştırmalar neticesinde “Pazar Yaklaşımı” Yöntemi kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı’nda, gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış fiyatları araştırılarak, taşınmazın rayiç değeri tespit edilmiştir.

7.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Pazar ve Kira Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul Pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Rapor konusu taşınmazın değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından Akasya Projesi bünyesindeki satışa sunulmuş ofis/konut nitelikli emsaller incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tabloda özetlenmiştir.

Satılık Emsaller							
Emsal No	Konum/Proje	Bina Yaşı/ İç Tefrişatı	Kat	Gerçekçi Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Akasya AVM konumlu	5-10/ Bakımlı	20+	80	15,500,000.00	193.750	Akasya Akzen Gayrimenkul 532 272 51 35
2	Akasya AVM konumlu	5-10/ Bakımlı	20+	80	15,000,000.00	187.500	Gk Gyd Akasya Emaar Square 542 443 66 35
3	Akasya AVM konumlu	5-10/ Bakımlı	20+	80	5,250,000.00	190.625	Gk Gyd Akasya Emaar Square 542 443 66 35
4	Akasya AVM konumlu	5-10/ Bakımlı	20+	80	14,250,000.00	178.125	Acıbadem Akasya Gayrimenkul 542 275 82 90
5	Emaar Square konumlu	5-10/ Bakımlı	20+	200	49,000,000.00	245.000	Remax We 533 422 75 61
6	Akasya AVM konumlu	5-10/ Bakımlı	16	60	15,500,000.00	258.333	Akasya Akzen Gayrimenkul 532 272 51 35

Bilgi amaçlı olarak taşınmazın kira değer takdirinde, yakın dönemde pazara sunulmuş ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulmuş ve bu unsurların senteziyle öngörülebilir bulunulmuştur.

Kiralık Emsaller							
Emsal No	Konum/Proje	Bina Yaşı/ İç Tefrişatı	Kat	Gerçekçi Brüt Alanı (m ²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgili (İletişim)
1	Akasya AVM konumlu	5-10/ Bakımlı	30+	80	100.000	1.250	Akasya Akzen Gayrimenkul 534 677 42 03
2	Akasya AVM konumlu	5-10/ Bakımlı	15	240	300.000	1.250	Akasya Akzen Gayrimenkul 534 677 42 03
3	Akasya AVM konumlu	5-10/ Bakımlı	23	70	95.000	1.357	Akasya Akzen Gayrimenkul 534 677 42 03
4	Akasya Kent Etabı konumlu	5-10/ Bakımlı	30+	60	90.000	1.500	KW Platin 532 495 52 25
5	Akasya Kent Etabı konumlu	5-10/ Bakımlı	19	100	105.000	1.050	Remax Start 539 397 06 56

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip emsallere ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Satılık emsallerin konumlarını gösterir emsal haritası aşağıda verilmiştir.



Rapora taşınmazın değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş ofis ve kısmen konut kullanımında emsaller incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmaz ile kıyaslanmış ve bağımsız

bölümün değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. 6 Adet emsalden 5 adedi için düzeltmelere ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tabloda rapor konusu taşınmazın birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu taşınmaza oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilme Tablosu	Gerçekçi Brüt Alan (m ²)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İç Tefrişat Düzeltmesi	Cephe - Reklam Kabiliyeti	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	80	193.750	10%	174.375	-10%	20%	25%	25%	279.000
2	80	187.500	10%	168.750	-10%	20%	30%	30%	286.875
3	80	190.625	10%	171.563	-10%	20%	25%	30%	283.078
4	80	178.125	10%	160.313	-10%	20%	30%	30%	272.532
5	200	245.000	10%	220.500	5%	15%	0%	10%	286.650
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)									~ 282.000,-

Ofis nitelikli taşınmazlarda alt ve giriş katların, üst katlara kıyasla daha yüksek talep görmesi nedeniyle, düzeltme tablosunda üst katlar için olumsuz yönde düzeltme uygulanmıştır.

Günümüz ekonomik koşullarında rapora konu A Blok 258 no.lu ofis vasıflı bağımsız bölüm için m² birim değeri olarak 282.000,-TL/m² değer takdir olunmuştur. Taşınmazın KDV hariç toplam değeri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	KDV Hariç Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)	KDV Dahil Ekspertiz Değeri (TL)
258	ZEMİN	OFİS	300	282.000	84.600.000	101.520.000

Rapora konu taşınmaza, bilgi amaçlı kira değeri takdir edilmiştir. Sayfa 30'da yer alan kira pazar araştırması sonucu bulunan emsal taşınmazlarla yapılan kıyaslamalar doğrultusunda, günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak, rapora konu 258 no.lu ofis vasıflı bağımsız bölüm için m² birim 900,-TL/Ay değer takdir olunmuştur. Buna göre KDV Hariç Aylık Kira Değeri yaklaşık 270.000,-TL olarak öngörülmüştür.

7.2. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Değerlemeye konu taşınmaz için bölgede yeterli sayıda emsal veri olması sebebiyle gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.3. Maliyet Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Değerlemeye konu taşınmaz kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, değerlendirme aşamasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması

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." denmektedir.

Akasya Projesi bünyesindeki rapor konusu taşınmazın değerine bölgede yeterli sayıda emsal olması sebebiyle "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmaza KDV hariç toplam **84.600.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir. Ayrıca taşınmazın KDV hariç toplam aylık kira değeri "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile **270.000,-TL** takdir edilmiştir.

8.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarinca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş

Raporumuz içeriğinde; "5.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler" ve "5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler" başlıkları altında belirtildiği rapora konu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri yerine getirilmiştir.

8.3. Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Raporumuz içeriğinde ; "5.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgisi" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

8.4. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsamda değildir.

8.5. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083/68 No.lu Ada/Parsel üzerinde konumlu, Akasya AVM bünyesinde konumlu A blok 258 no.lu bağımsız bölümdür.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında 30.03.2023 tarih ve 11762 yevmiye nolu Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirket lehine "Finansal Kiralama Şerhi: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. nin 22/03/2023 tarih 2023/06817-01 sayılı Sözleşme ile (30.03.2023 tarih ve 11762 yevmiye nolu)" bulunmaktadır.

22.03.2023 onay tarihli, 2023-06817-01 numaralı Finansal Kiralama Sözleşmesinde; Kiralayan: Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Kiracı: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sözleşmede kira başlangıç tarihi: 30.03.2023 ve kira bitiş tarihi:15.02.2027 olarak belirtilmektedir. Sözleşmenin 4. Maddesinde, "Kiralama süresi sona erdiğinde Kiralanan'ın Sözleşme hükümlerine uygun olarak Kiracıya satılmasıyla, ayrıca bir ihtar ve ihbara gerek kalmadan kendiliğinden sona erer. Taraflar Kiralayan'ın düzenleyeceği faturanın tanzimi ve gönderilmesi ile satımın tamamlandığını, mülkiyetin kiracıya intikal ettiğini kabul etmişlerdir." ibaresi bulunmaktadır.

İş bu sözleşme kapsamında taşınmazların mülkiyeti Ziraat Katılım Bankası A.Ş. üzerindedir.

Tebliğin 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur.

Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu

şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Taşınmaz üzerinde ilgili sözleşmeye dair "Finansal Kiralama Şerhi" bulunmaktadır.

Tebliğin 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.

Taşınmaz üzerinde yer alan söz konusu şerh ve beyanlar gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Mülkiyeti Ziraat Katılım Bankası Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 ada 68 parselde yer alan A blok 258 no.lu bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'Bina' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 9

SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

AKİŞ GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083/68 No.lu Ada/Parsel üzerinde konumlu, Akasya AVM Projesi kapsamındaki 258 no.lu bağımsız bölümün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak tarafımızca hazırlanmıştır.

Bu rapor; konu gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amacı ve inşaat kalitesi, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ve bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Bu hususları doğrultusunda, değerlendirme uzmanının hazırlamış olduğu ve raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususların geçerliliğine katılıyor, gayrimenkulün değerine yönelik ortaya konan değerlendirmeyi doğru ve yerinde buluyoruz.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkul; Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083/68 No.lu Ada/Parsel üzerinde konumlu, Akasya AVM Projesi kapsamındaki 258 no.lu bağımsız bölümdür.

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazların değerlendirme tarihindeki peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen KDV hariç ve KDV dahil toplam piyasa değeri aşağıda tabloda gösterilmiştir

	TL
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	84.600.000
Taşınmazın KDV Dahil Pazar Değeri	101.520.000

- 30.12.2025 tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 1 USD: 42,9395-TL 'dır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu raporu talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No: 401437)	Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No: 404901)	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)

BÖLÜM 10

UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER

UYGUNLUK BEYANIMIZ

- *Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;*
- *Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;*
- *Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;*
- *Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;*
- *Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;*
- *Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.*

DEĞERLEME UZMANLARININ DAYANAKLARI, ÖNGÖRÜLERİ VE KABULLERİ

- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar güvenilir kabul edilirler.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.