



AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İSTANBUL İLİ -KADIKÖY İLÇESİ

AK APARTMAN SUADİYE

3 ADET OFİS 2 ADET DÜKKÂN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: AKGYO-2020-00003

Rapor Tarihi: 31.12.2020



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	27.12.2020
Rapor Tarihi	:	31.12.2020
Rapor No	:	AKGYO-2020-00003
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 pafta, 315 ada 3 parselde kayıtlı "Çatı aralı 8 katlı betonarme ofis ve işyeri olan A blok ve çatı aralı 10 katlı betonarme konut, ofis ve işyeri olan B blok ve Arsası" nitelikli gayrimenkulde yer alan 3 adet ofis ve 2 adet dükkan
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulleri Toplam Alanı	:	732 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret + Konut Alanı

31.12.2020 Tarihi İtibarı İle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri	Gayrimenkullerin Toplam Aylık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	31.599.000 TL	107.900 TL
KDV Dâhil	37.286.820 TL	116.532 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV Oranı Satışta %18 Kiralamada %8 olarak kabul edilmiştir.

1. .

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

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

5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	22
5.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	22
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	23
5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	24
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	24
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	25
5.4	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	25
5.4.1	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	26
5.4.2	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	26
5.4.3	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.4.4	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.4.5	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	26
5.5	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler.....	27
5.5.1	Yapısal İnşaat Özellikleri	27
5.5.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	27
5.6	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	28
6	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ..	29
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	29
6.2	Swot Analizi	29
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	30
6.4	Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	30

6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	30
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	31
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	34
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	35
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	39
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	39
6.8	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	39
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	40
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	40
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	40
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	40
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	41
8	SONUÇ	42
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	42
8.2	Nihai Değer Takdiri	42
9	EKLER	43



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2020

Rapor Numarası :AKGYO-2020-00003

Raporun Türü : İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 pafta, 315 ada 3 parselde kayıtlı “Çatı aralı 8 katlı betonarme ofis ve işyeri olan A blok ve çatı aralı 10 katlı betonarme konut, ofis ve işyeri olan B blok ve Arsası” nitelikli gayrimenkulde yer alan 3 adet ofis ile 2 adet dükkânın güncel pazar değerinin ve güncel pazar kirasının Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 27.12.2020 tarihinde çalışmalar başlanmış, 31.12.2020 tarihinde çalışmalar son ermiş ve rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 03.12.2020 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile şirketimiz arasındaki 03.12.2020 tarihli sözleşmeye istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 pafta, 315 ada 3 parselde kayıtlı “Çatı aralı 8 katlı betonarme ofis ve işyeri olan A blok ve çatı aralı 10 katlı betonarme konut, ofis ve işyeri olan B blok ve Arsası” nitelikli gayrimenkulde yer alan 3 adet ofis ve 2 adet dükkânın güncel pazar değerinin ve güncel pazar kirasının belirlenmesine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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



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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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



Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

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

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

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

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

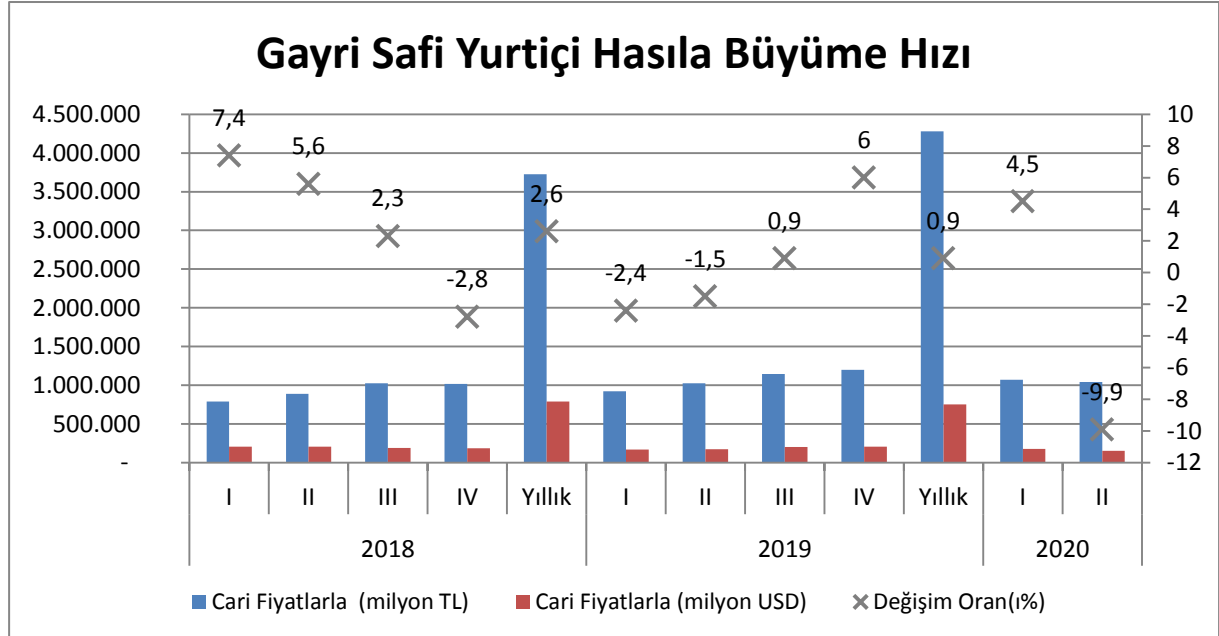
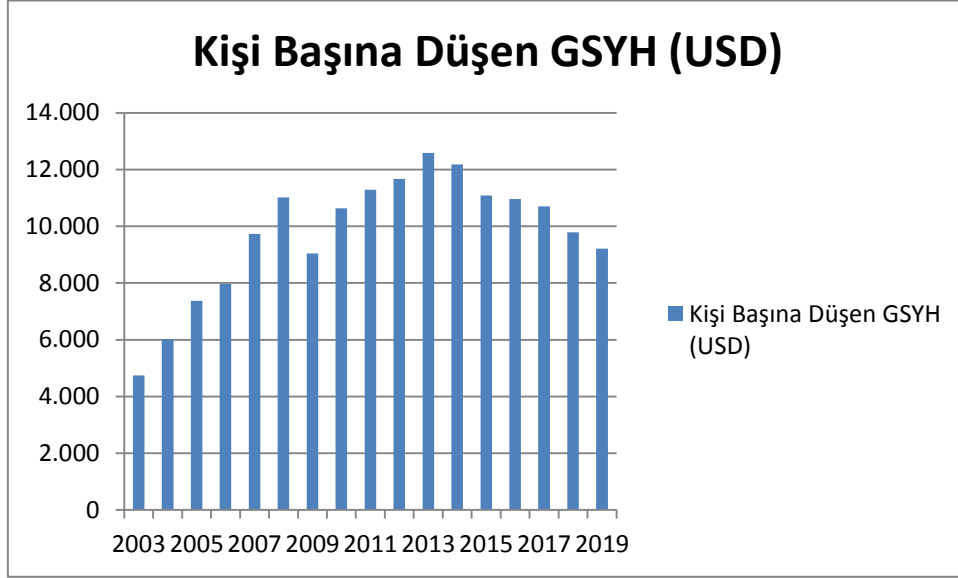
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır. Türkiye, Dünya Bankası 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

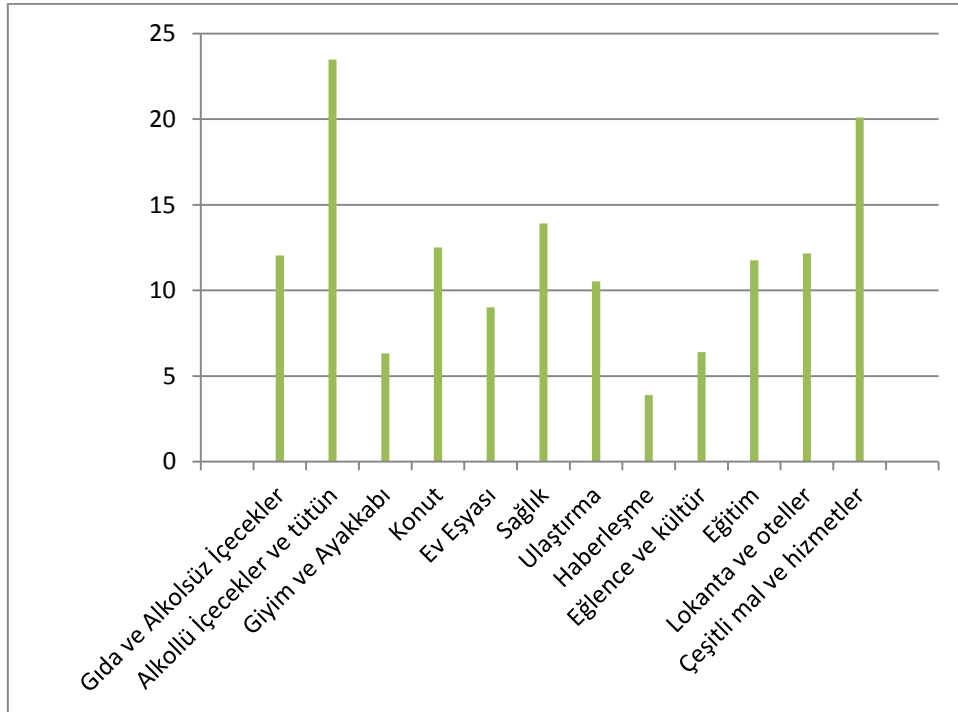
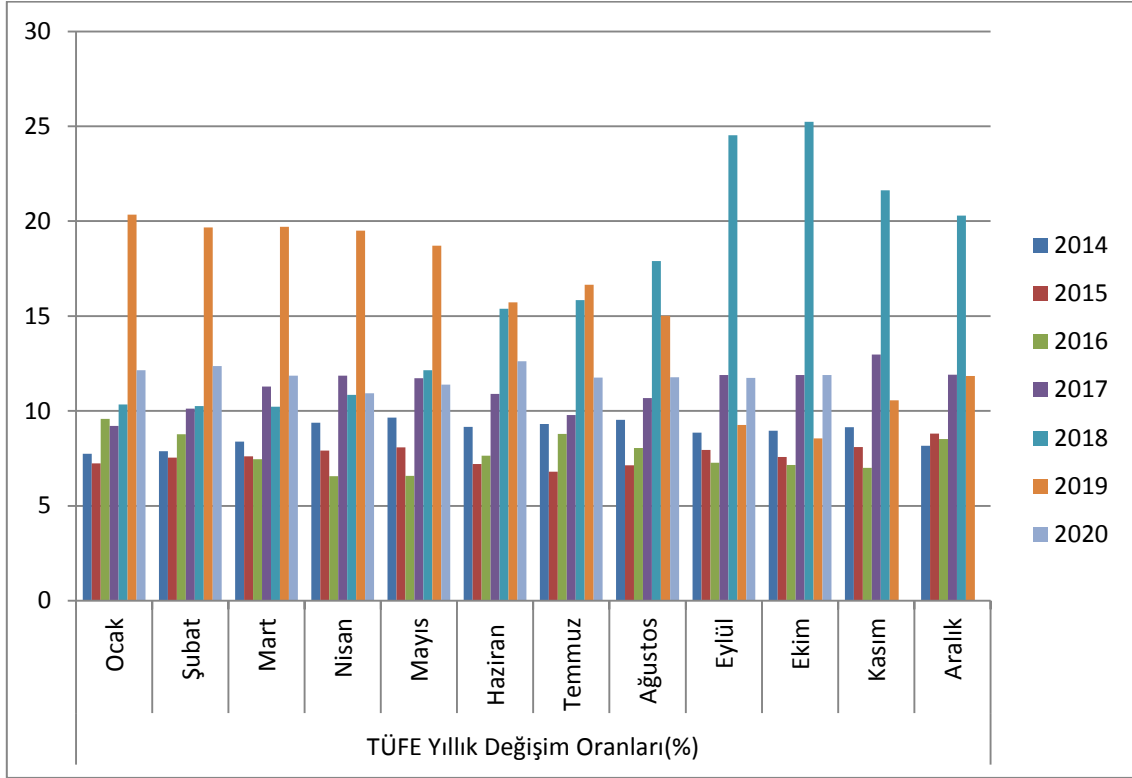
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. (Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yarımaları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitif düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği

bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitti. Ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin

başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE'de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır. 2019 yılında ise yıllık %11,84 oranında azalma görülmüştür.



Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında azalış gösteren diğer ana grup ise %0,01 ile alkollü içecekler ve tütün olmuştur. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim



ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %6,81 ile giyim ve ayakkabı, %3,03 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2,45 ile ev eşyası olmuştur.

Ekim 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 52 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 324 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre Türkiye 2019 yılında GSYH'de %9 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH,2019 yılında bir önceki yıla göre %14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL olmuştur. Kişi başına düşen Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla ise 2019 yılında 51 bin 384 TL olarak belirlenmiştir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını bekliyor. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin yükselmesi ve



enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da artığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye'de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ise

2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

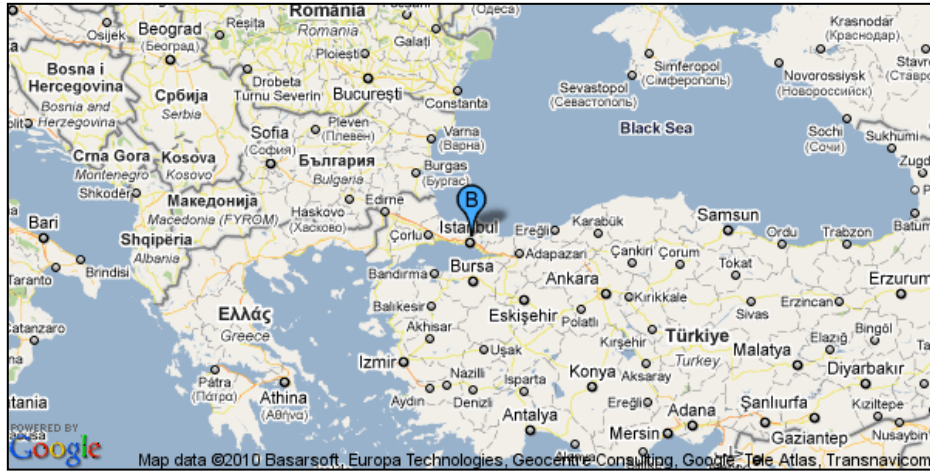
Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

4.3 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 İstanbul İli

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



Şekil 1. İstanbul ili konumu

İstanbul ili, 5.400 km²lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.

diğer ulaşım türlerini oluşturarak, İstanbul ilinin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.



Şekil 3. Marmara Bölgesi ve İstanbul ili ulaşım bağlantıları

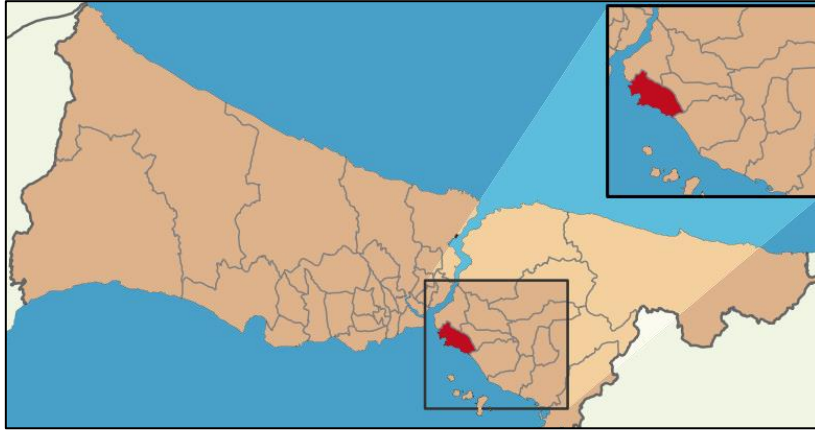
İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımında kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

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

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

4.3.2 Kadıköy İlçesi

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



Şekil 4. İstanbul ili Kadıköy ilçesi

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

4.3.3 Suadiye

Suadiye İstanbul'un Kadıköy ilçesinde yer alan bir mahalledir. İstanbul'un caddelerinden biri olan Bağdat Caddesi'nin üzerinde, Bostancı ve Erenköy arasında bulunur. Kuzeyde Şemsettin Günaltay Caddesi'nden güneyde Marmara sahiline kadar uzanır. İstanbul'da, Anadolu Yakası'nın en hareketli bölgelerindedir.

Kadıköy'ün en prestijli semtlerinden biri olan sahil bağlantısı ve Bağdat Caddesi semti canlı kılan noktalardandır. Semtte genellikle orta-üst gelir grubuna dâhil kesim ikamet etmektedir.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, reklam kabiliyeti, bölgenin ticaret potansiyeli bölgeye katkı sağlayan pozitif etkenlerdir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Suadiye semtinde, Bağdat Caddesi ile Yazmacı Tahir Sokak arasında yer alan Ak Apartman Suadiye olarak adlandırılmış binada yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bina Kadıköy- Bostancı Sahil yoluna (Çetin Emeç Bulvarı) yaklaşık 100 metre mesafede bulunmaktadır.

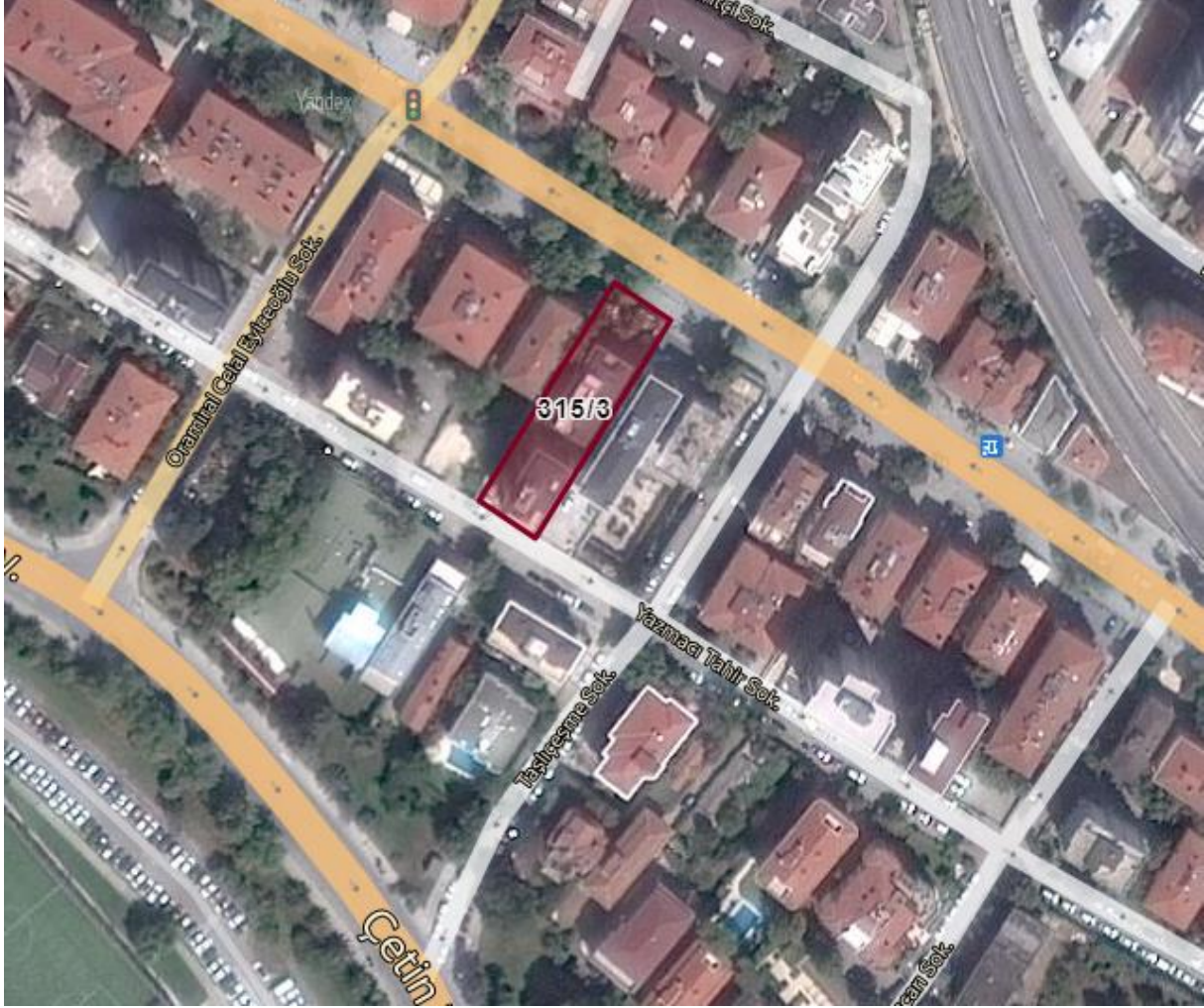
A Blok'a ulaşım Bağdat Caddesi üzerinden, B Blok'a ulaşım Bağdat Caddesi paralel sokağı olan Yazmacı Tahir Sokak üzerinden sağlanabilmektedir.

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

Bağdat Caddesi Türkiye'nin en eski ve en değerli alışveriş caddelerinden biri olup ünlü markalar, kahve zincirleri ve restoranları ile İstanbul'un çeşitli semtlerinden ve İstanbul dışından ziyaretçi çekmektedir. Özellikle hafta sonları Kadıköy sahil yolu ve Bağdat Caddesi çok hareketli olup araç ve yaya trafiği çok yüksektir.



Uzak Plan Uydu Görüntüsü



Yakın Plan Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kadıköy
Mahallesi	:	Bostancı
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Ada No	:	315
Parsel No	:	3
Yüzölçümü	:	902,22 m2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	:	Çatı Aralı 8 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri Olan A Blok Ve Çatı Aralı 10 Katlı Betonarme Konut, Ofis Ve İşyeri Olan B Blok Ve Arsası

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda gösterilmiştir.

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		Maliki
A	Zemin	5	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	1500	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	2. Kat	2	Ofis	325	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	3. Kat	3	Ofis	350	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	4. Kat	4	Çatı Arası Piyesi Olan Ofis	425	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	7	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	300	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalından temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (23.07.2013 tarih ve 21573 yevmiye no ile)
- Yapı ve Kredi Bankası AŞ. Lehine 1. dereceden, 6.852.055,-USD bedelle ipotek kaydı mevcuttur. (21.10.2020 tarih ve 40803 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı 13.11.2019 (15.11.2019 tarih 44233 yevmiye numarası ile)

5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binada 15.11.2019 tarihinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup ana gayrimenkulde cins tashihi yapılarak ana gayrimenkulün niteliği "arsa" iken "Çatı aralı 8 katlı betonarme ofis ve işyeri olan A blok ve çatı aralı 10 katlı betonarme konut, ofis ve işyeri olan B blok ve Arsası" olarak değiştirilmiştir.

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

Beyanlar bölümünde bulunan, 23.07.2013 tarih ve 21573 yevmiye no'lu "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır." Şerhi, parsel üzerindeki mevcut yapı inşa edilmeden önce bulunan ve yıkılmış olan yapıya aittir. Değerleme konusu bağımsız bölümleri etkilememektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22, maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde bağımsız bölümler üzerinde yer alan bu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine bir etkisi bulunmamaktadır.



Bağımsız bölümlerin rehinler hanesinde bulunan ipotekler Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait Ak Apt. projesinin finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak tesis edilmiştir. Konu ile ilgili olarak Yapı ve Kredi Bankası Esentepe Kurumsal Bankacılık Merkezi Şubesinin 24.12.2020 tarihli ipotek açıklama yazısı rapor ekinde sunulmuştur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinin birinci fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, 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 aynı haklar tesis edilebilir. Tebliğin ilgili maddesindeki hüküm çerçevesinde tapu kayıtları açısından değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı değerlendirilmektedir.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen İmar Durum yazısına göre rapora konusu taşınmazların bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli, 11.05.2006 tasdik tarihli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notları ile Lejand Tadilleri Planı'nda "Ticaret + Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Plan Notlarınının 31. Maddesi uygulanacaktır.

Plan notlarınının 31. Maddesi'nde Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nde parselin birden fazla yola cephesi olması durumunda, parselde birden fazla bina yapıldığı takdirde bağlı olduğu yolların yapılanma koşulları uygulanır. Bu konumdaki parsellerde izafi ifraz hattı uygulanır. Uygulanan izafi ifraz hattı parsel cephesine paralel yapılacaktır. Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar ise bu izafi ifraz hattına kadarki kısmın max TAKS değerini ve ha:18,00 m yüksekliği geçemez. İzafi ifraz hattınının diğer kısmında ise bu yollardan yüz alan yapılanma koşulunu alarak yapılacak bina veya binaların max TAKS ve max KAKS değeri bu alan üzerinden hesaplanacaktır. Denilmektedir.

5.4 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Parsel üzerindeki yapıya yönelik 25.11.2015 tarih ve 2015/2407140 sayılı mimari proje ve bu projeye istinaden A Blok için düzenlenmiş 05.02.2016 tarih ve 000128-16-A sayılı yapı ruhsatı ve B Blok düzenlenmiş 05.02.2016 tarih ve 000128-16-3 sayılı yapı ruhsatı; ayrıca 27.11.2017 tarih ve 2017/111732 sayılı tadilat projesi ve bu projeye istinaden A Blok için düzenlenmiş 09.03.2018 tarih ve 0000119-18A sayılı tadilat ruhsat' ve B Blok için düzenlenmiş 09.03.2018 tarih ve 000119-183



Sayıli tadilat ruhsatı A Blok için düzenlenmiş 29.03.2019 tarih ve 2019/159 sayılı yapı kullanma izin belgesi B Blok için düzenlenmiş 29.03.2019 tarih ve 2019/160 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkuller için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb durum bulunmamaktadır

Gayrimenkullerin bulunduğu binaya ait 13.09.2018 tarih Y2434BB17858C sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Söz konusu enerji kimlik belgesine göre binanın performans sınıfı B olarak belirlenmiştir. Enerji kimlik belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

5.4.1 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetimi Hasaapaşa Mahallesi Sarayardı Caddesi No:104/2 Kadıköy /İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren İlke Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

Gayrimenkullerin bulunduğu parselin imar durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

Değerleme konusu taşınmazların imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması proje değerlendirme kapsamında değildir.

5.5 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler

5.5.1 Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	A Blok 3 bodrum+ Zemin+ 4 Normal Kat+ Çatı Arası B Blok 3 bodrum + Zemin, 6 Normal Kat + Çatı Arası
Yaşı	:	1
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma	:	A Blok Klima B Blok Doğalgaz Kombi
Asansör	:	A Blok 2 Adet B Blok 1 Adet
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	26 Araçlık Kapalı Otopark
Su Deposu	:	Mevcut
Yangın Algılama/Söndürme Sistemi	:	Mevcut

5.5.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar A blok ve B Blok olmak üzere 2 bloktan oluşan binada yer alan dükkân ve ofislerdir.
- A Blok ofis bloğu olup Bağdat Caddesi'ne cephelidir. B Blok ise konut bloğu olup Yazmacı Tahir Sokak'a cephelidir.
- A blok 3 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı arasından meydana gelmiş olup B Blok 3 bodrum zemin, 6 normal kat ve çatı arasından meydana gelmiştir.
- Her iki blokta da her katta tek bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 2 ve 3. Bodrum katlarda B Blokte yer alan dairelere ait depolar, kapalı otopark, kazan dairesi, su deposu, tesisat odası vardır
- 1. Bodrum katta kapalı otopark ve zemin kattaki dükkânlara ait depolar bulunmaktadır.
- Bina kapalı otoparkına Yazmacı Tahir Sokak tarafından girişi olan araç asansörü ile ulaşılabilmektedir.
- A Blok ve B Blok zemin katlarında yer alan dükkânların zemin kaplamaları yapılmamıştır.
- A Blokte yer alan ofisler bölümlendirilmemiş olup tek hacimdir. Her ofiste 1 adet WC bulunmaktadır. Çatı piyesli ofisin çatı katında da 1 adet WC vardır. Ayrıca çatı katında ofise ait yaklaşık 10 m² lik ve yaklaşık 4,5 m² lik 2 adet teras bulunmaktadır.
- Ofis zeminleri yükseltilmiş döşeme olup duvarlar saten boyalıdır. Her ofiste tavan tipi klima bulunmaktadır.
- Her ofiste ofise ait, bulunduğu katta depo alanı bulunmaktadır.



Taşınmazlarda 3194 sayılı imar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir değişiklik bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Ofisler kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır. Dükkân nitelikli bağımsız bölümler boş olarak görülmüştür.

6 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Orta üst gelir grubuna dahil kesimin ikamet ettiği prestijli bir semtte yer almaktadır.
- Bağdat Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Bölge standartlarının üzerinde malzeme ve işçilik kalitesine sahiptir.
- Yeni deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiştir.
- Marmaray Bostancı İstasyonu, Bostancı deniz otobüsü iskelesi ve sahil yoluna çok yakın konumdadır.
- Bağdat Caddesi'ne cepheli dükkânın geniş ön kullanım alanı bulunmaktadır.
- Ofisler bölümlendirilmemiş olduklarından efektif kullanım olanağına sahiptir.

Zayıf Yönler

- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- B Blokta yer alan dükkânın cepheli olduğu Yazmacı Tahir Sokak'ta yaya trafiği ve ticari hareketlilik düşüktür.

Fırsatlar

- Bankalar tarafından Bağdat Caddesi üzerinde özel bankacılık hizmeti vermek üzere nitelikli ofis binalarını tercih etmekte olup ofis bloğunun bir bütün olarak satış-kiralanması mümkündür.

Tehditler

- Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

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

Bu değerlendirme raporunda kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazların dükkân, ve ofis nitelikli olması, binanın tamamlanıp kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeniyle, gelir Pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

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

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

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

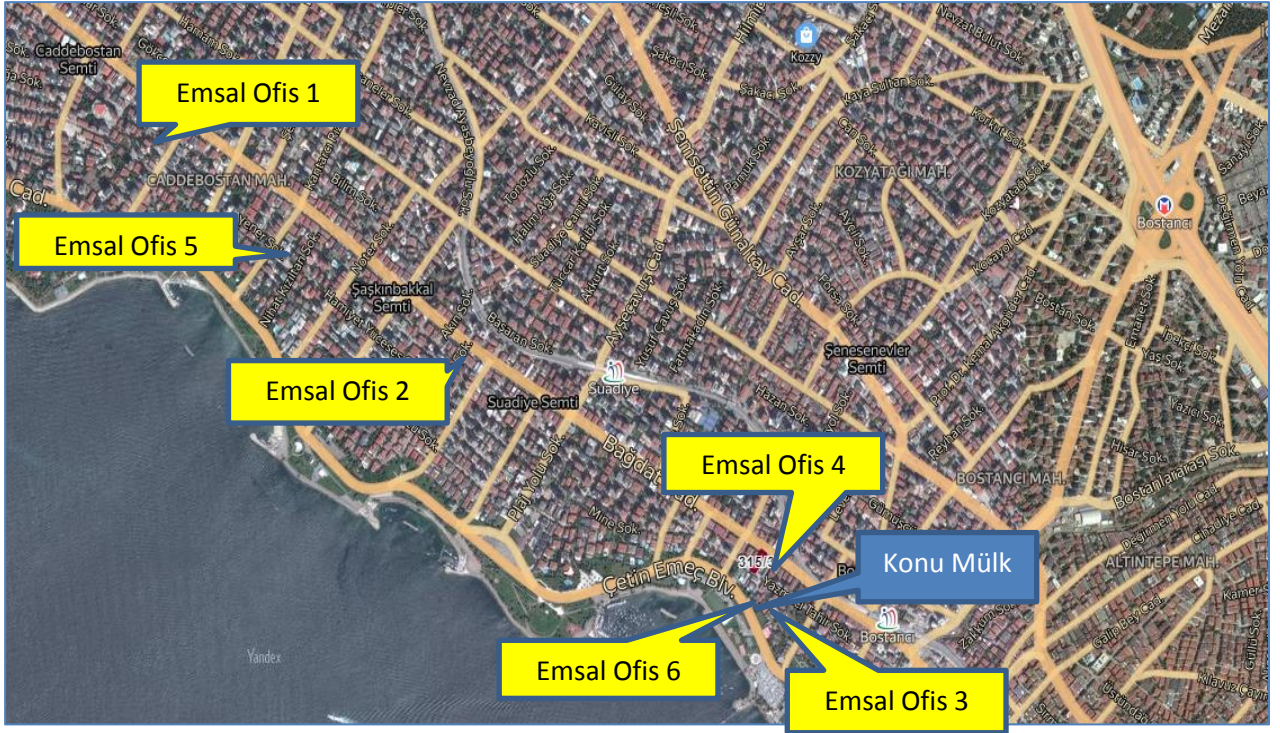
6.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder Yeterli emsal bulunması durumunda Pazar yaklaşımı güvenilir bir değerlendirme yaklaşımı olarak kabul edilmektedir.

Yakın çevrede benzer konum ve nitelikte ofis ve dükkân emsalleri bulunmuş olup aşağıdaki emsal tablosunda gösterilmiştir.

Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (Net m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Özellik	Kaynak
1	Bağdat Caddesi Cadebostan	130	4.800.000 TL	36.923 TL	Yeni binada otoparklı ofis kullanımına uygun daire	Cadde Loca 0533 950 31 70
2	Bağdat Caddesi Erenköy	235	6.350.000,00 TL	27.021 TL	Yeni binada ofis kullanımına uygun 3+1 daire	Prestige Cadde 0532 291 13 00
3	Konu mülkün 2 binası	170	5.200.000,00 TL	30.588 TL	Yeni binada otoparklı ofis	Remax Cadde, 0 (532) 745 46 89
4	Çatalçeşme	145	3.550.000,00 TL	24.483 TL	Yeni binada ofis kullanımına uygun daire	Çözüm Emlak 0216 418 48 58
5	Caddebostan	350	11.000.000,00 TL	31.429 TL	Yeni binada ofis kullanımına uygun otoparklı daire	Realty World Ege 0216 478 02 01
6	Ak Apartman 1 No'lu Ofis	145	3.600.000,00 TL	24.783 TL	Kısa süre önce satılmıştır	Akiş GYO



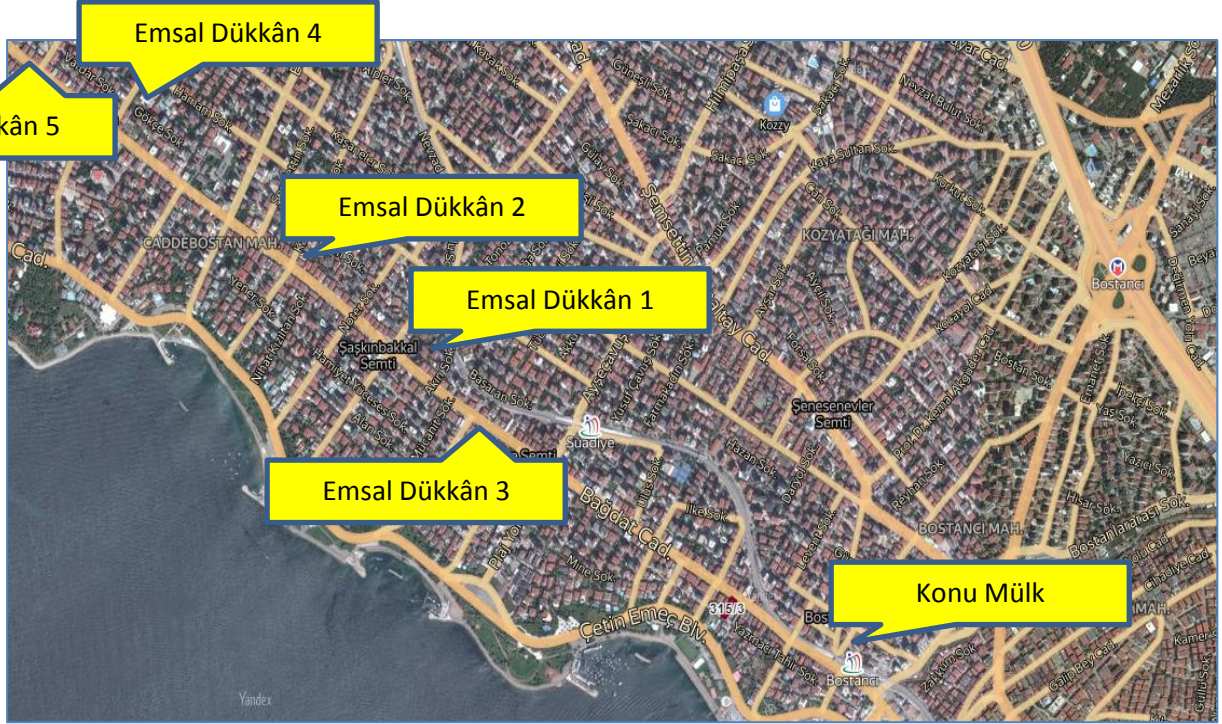
Emsal Krokisi

Ofis Emsalleri Değerlendirmesi

Bağdat Caddesi üzerinde, ofis olarak inşa edilmiş yeni bina sayısı çok kısıtlıdır. Cade üzerinde yapılar genellikle konut olarak inşa edilmekte ancak çok büyük oranda ofis olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu ofisler açık ofis şeklinde yapılmış olup iç bölümlendirmeleri bulunmamaktadır. Katta tek ofistir. Bu yüzden faydalı kullanım alanları konut olarak inşa edilmiş ofislere göre daha büyük olup ihtiyaca göre dekore edilmeye uygundur. Bu yüzden efektif kullanımı konut olarak inşa edilmiş ofislere göre daha yüksektir. Bu yüzden 1,3,4 ve 5 No'lu emsallerde %10 faydalı alan düzeltmesine gidilmiştir. 6 No'lu emsal aynı binada 1. Katta yer alan ofis olup kısa süre önce satılmıştır. 1. Kat ofislerin daha fazla tercih edilmesi nedeniyle emsal 3 ve emsal 6 da kat düzeltmesi yapılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Fiyat	4.800.000	6.350.000	5.200.000	3.550.000	11.000.000	3.600.000
Pazarlık Payı	25%	20%	20%	20%	20%	0%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.600.000	5.080.000	4.160.000	2.840.000	8.800.000	3.600.000
Büyükölük(m2)	130	235	170	145	350	145
Birim M2 Fiyatı	27.692	21.617	24.471	19.586	25.143	24.783
Konum Düzeltmesi	-25%	-10%	0%	0%	-20%	0%
İnşaat Kalitesi /Yaş Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Düzeltmesi	0%	0%	-10%	0%	0%	-10%
Faydalı Alan Düzeltmesi	10%	10%	0%	10%	10%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-15%	0%	-10%	10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	23.538	21.617	22.024	21.545	22.629	22.305
Ortalama	22.276 TL					

SATILIK DÜKKAN EMSAL TABLOSU							
Emsal	Konum	Kat	Alan(m2)	İndirgenmiş Alan(m2)	İstenen Fiyat	İndirgenmiş Birim m2 fiyatı	Kaynak
1	Şaşkınbakkal Bağdat Caddesi	Zemin	145,00	145,00	18.900.000 TL	130.345 TL	Remax Lotus 0216 299 09 09
2	Caddebostan Bağdat Caddesi Üzeri	Zemin	160,00	160,00	42.500.000 TL	265.625 TL	Realty Life Gayrimenkul 0216 888 08 70
3	Şaşkınbakkal Bağdat Caddesi Üzeri	Zemin	120,00	120,00	25.500.000 TL	212.500 TL	ECK Gayrimenkul 0216 386 33 86
4	Göztepe Bağdat Caddesi üzeri	Bodrum	125,00	86,67	9.500.000 TL	109.615 TL	Ceki Gayrimenkul 0216 350 44 00
		Zemin	45,00				
5	Göztepe Bağdat Caddesi üzeri	Bodrum	105,00	132,00	22.500.000 TL	170.455 TL	Zen GYD 0216 575 50 23
		Zemin	97,00				



Dükân Emsalleri Değerlendirmesi

Emsal tablosunda yer alan dükânların bodrum kat alanları 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Emsal tablosunda yer alan satılık dükânların 5 No'lu emsal hariç tümü eski binalarda yer almaktadır. Bu yüzden %20 inşaat kalitesi düzeltmesine gidilmiştir. Emsallerin otoparkı bulunmamaktadır ve ön kullanım alanları küçüktür. Bu yüzden dükânlarda %20 ön kullanım alanı ve otopark düzeltmesi yapılmıştır. Ayrıca emsal dükânlarda köşe konumlu olmasına ve Caddebostan/Suadiye hattına yakınlığına, bulunduğu noktadaki yaya yoğunluğuna göre konum düzeltmeleri yapılmıştır. Yukarıdaki değerlendirmelere göre hazırlanmış emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Dükkan Emsal Düzeltme Tablosu

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat	18.900.000	42.500.000	25.500.000	9.500.000	22.500.000
Pazarlık Payı	20%	35%	35%	5%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	15.120.000	27.625.000	16.575.000	9.025.000	18.000.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	145	160	120	87	132
Birim M2Kirası	104.276	172.656	138.125	104.135	136.364
Konum Düzeltmesi	-10%	-25%	-20%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Ön Kullanım ve Otopark Düzeltmesi	20%	20%	20%	20%	20%
Bina Yaşı Düzeltmesi	20%	20%	20%	20%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	30%	15%	20%	40%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	135.559	198.555	165.750	145.788	163.636
Ortalama	161.858 TL				

Emsaller değerlendirilirken A Blok 1 No'lu dükkan ve 2 No'lu ofis dikkate alınmış ve bu bağımsız bölümlerin birim m2 değerleri baz değer olarak kabul edilmiş diğer bağımsız bölümlere baz değere göre şerefiyelendirilmiştir. B Blokte yer alan dükkan yaya ve araç trafiğinin düşük, ticari hareketliliğinin az olduğu sokağa cepheli olması nedeniyle şerefiye katsayısı 0,20 olarak alınmıştır. Çatı katında yer alan ofis manzarası diğerleri ile aynı olsa da büyüklük ve mimari nedenle dubleks ofislere talep normal kat ofislere göre daha düşüktür. Bu tip ofislerin satışı daha güçtür bu yüzden şerefiye katsayısı 0,96 olarak belirlenmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan(m2)	Depo Alanı(m2)	Toplam Brüt (m2)	Zemine İndirgenmiş Alan	Baz Fiyat	Şerefiye Katsayısı	Pazar Değeri (KDV Hariç)
A	5	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	91,7	84,41	177	119,8	160.000 TL	1	19.174.000 TL
A	2	Ofis	137,93	7,73	145,66		22.000 TL	1	3.205.000 TL
A	3	Ofis	137,93	7,73	145,66		22.000 TL	1	3.205.000 TL
A	4	Çatı Arası ile Bağlantılı Ofis	200,69	7,73	208,42		22.000 TL	0,96	4.402.000 TL
B	7	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	47,61	8,39	56	50,41	160.000 TL	0,2	1.613.000 TL
TOPLAM			615,86	115,99	732,7	170,2			31.599.000 TL

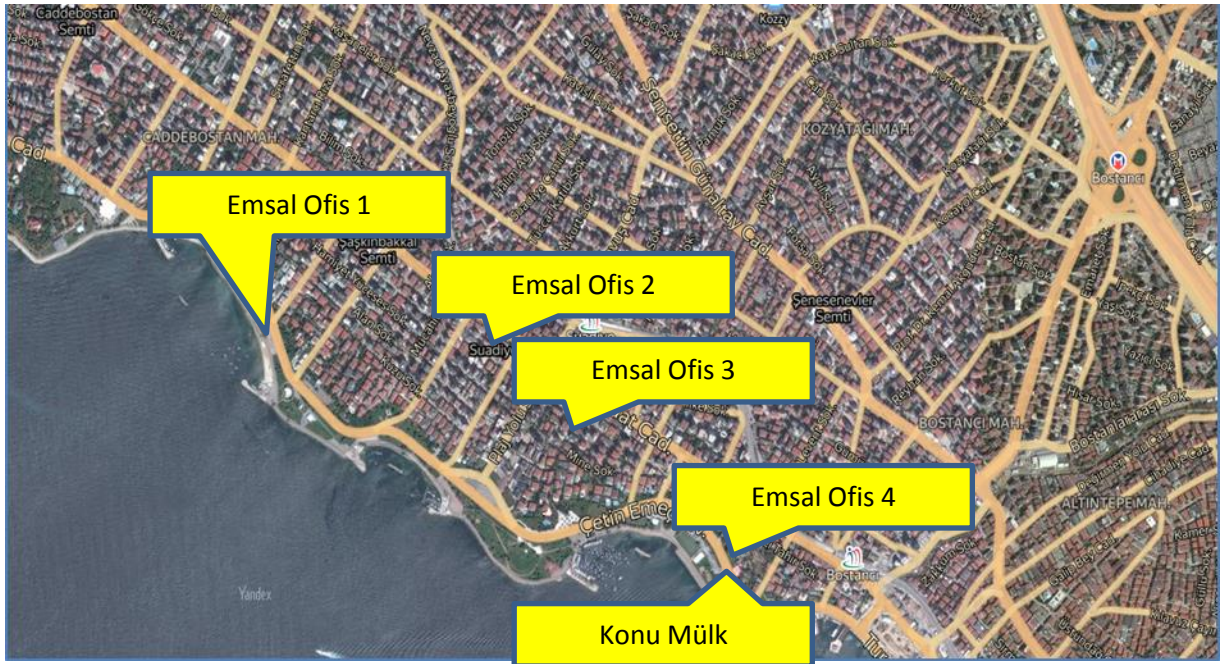
6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yeterince satılık ve kiralık emsal bulunduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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. Gelir yaklaşımında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış olup yakın çevrede benzer konum ve nitelikte kiralık ofis ve dükkân emsalleri bulunmuş olup aşağıdaki emsal tablosunda gösterilmiştir.

KİRALIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (Net m ²)	Kirası	Birim m ² Kirası		Kaynak
1	Caddebostan Sahil	311	40.000 TL	128,62 TL	Deniz manzaralı ofis	Demirler Gayrimenkul 0533 13416 52
2	Bağdat Caddesi Suadiye	400	42.000 TL	105,00 TL	Yeni binada otoparklı ofis	Lunas Emlak, Şahin Cadde, 0552 759 30 69
3	Bağdat Caddesi Suadiye	300	30.000 TL	100,00 TL	Yeni binada otoparklı ofis	Coldwell Banker Cadde 0216 234 00 10
4	Ak Apt 2,3,4 No'lu Bağımsız Bölümler	437	41.963 TL	96,03 TL	Değerleme konusu ofisler	Akiş GYO Kap Açıklaması(ödenen kira)





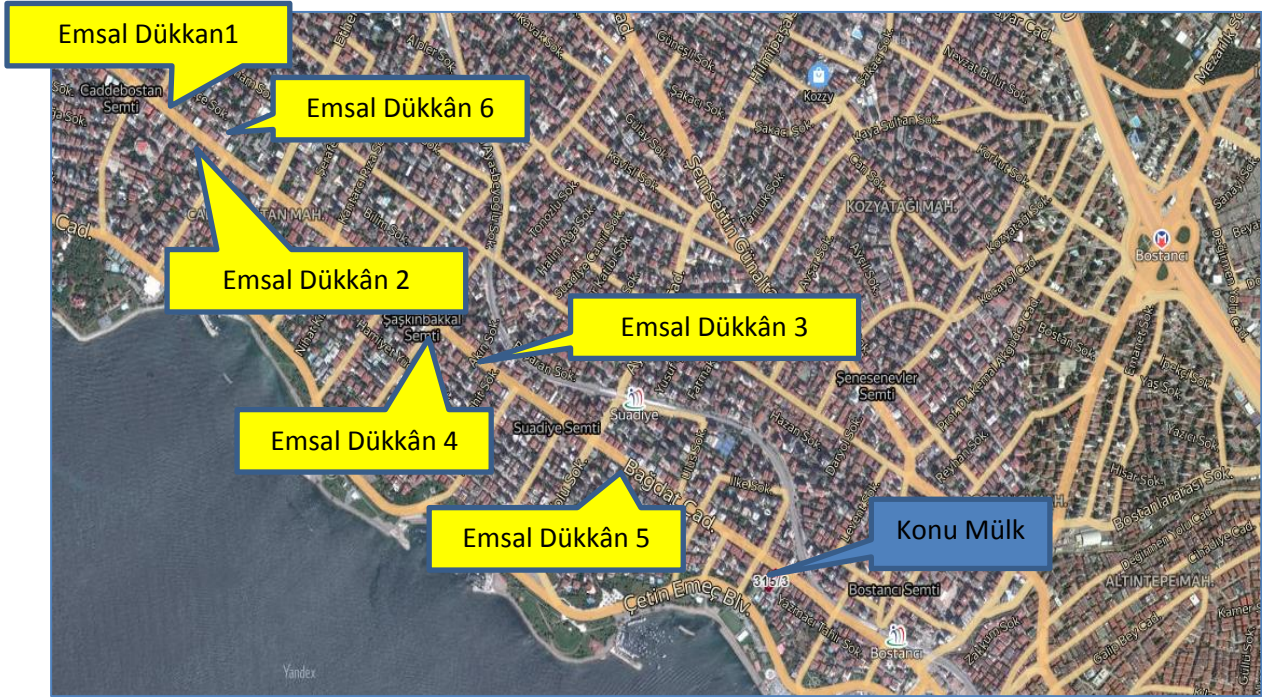
Ofis Emsalleri Değerlendirmesi

Emsallerin tümü Bağdat Caddesi üzerinde, ya da Bağdat Caddesi'ne yakın konumda ofis olarak inşa edilmiş binada yer almaktadır. 1 No'lu emsal deniz manzaralıdır. Bu yüzden %20 manzara düzeltmesi yapılmıştır. 4 No'lu emsal değerlendirme konusu ofisler için ödenen kira olup 3 ofis birlikte kiralanmış olması nedeniyle %5 faydalı alan düzeltmesi yapılmıştır. Yukarıdaki değerlendirmelere göre hazırlanmış emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir. Çatı katında yer alan ofis, manzarası diğerleri ile aynı olsa da büyüklük ve mimari nedenle dubleks dairelere talep normal kat ofislere göre daha düşüktür. Bu tip ofislerin satışı daha güçtür bu yüzden şerefiye katsayısı 0,96 olarak belirlenmiştir

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira	40.000	42.000	30.000	41.963
Pazarlık Payı	20%	10%	10%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	32.000	37.800	27.000	41.963
Büyüklük(m2)	311	400	300	437
Birim M2 Kirası	103	95	90	96
Konum Düzeltmesi	-10%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi /Yaş Düzeltmesi	20%	0%	0%	0%
Manzara Düzeltmesi	-20%	0%	0%	0%
Faydalı Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	0%	0%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	93	95	90	91
Ortalama	92 TL			

KİRALIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ

Emsal	Konum	Kat	Alan(m2)	İndirgenmiş Alan(m2)	İstenen Kira	İndirgenmiş Birim m2 Kira	Kaynak
1	Caddebostan Bağdat Caddesi Üzeri	Bodrum	105,00	132,00	70.000 TL	530 TL	Zen GYD 0216 575 50 23
		Zemin	97,00				
2	Caddebostan Bağdat Caddesi üzeri	Bodrum	125,00	86,67	36.300 TL	419 TL	Ceki Gayrimenkul 0216 350 44 00
		Zemin	45,00				
3	Erenköy Bağdat Caddesi	Zemin	75,00	75,00	50.000 TL	667 TL	KW Çekmeköy 0216 641 41 84
4	Şaşkınbakkal Bağdat Caddesi Üzeri	Zemin	120,00	120,00	50.000 TL	417 TL	ECK Gayrimenkul 0216 386 33 86
5	Suadiye Bağdat Cad	Bodrum	300,00	250,00	170.000 TL	680 TL	Ceki Gayrimenkul 0216 350 44 00
		Zemin	150,00				
6	Caddebostan Bağdat Caddesi	Bodrum	110,00	136,67	70.000 TL	512 TL	Ceki Gayrimenkul 0216 350 44 00
		Zemin	100,00				



Kiralık Emsal Krokisi

Dükkân Emsalleri Değerlendirmesi

Emsal tablosunda yer alan dükkânların bodrum kat alanları 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. 5 ve 6 No'lu emsaller haricinde emsal tablosunda yer alan kiralık dükkânların tümü eski binalarda yer almaktadır. Bu yüzden %20 inşaat kalitesi düzeltmesine gidilmiştir. 1,2,4 ve 5 No'lu emsallerin otoparkı bulunmamaktadır ve ön kullanım alanları küçüktür. Bu yüzden dükkânlarda %20 ön kullanım alanı ve otopark düzeltmesi yapılmıştır. Ayrıca emsal dükkânlarda buldukları noktadaki yaya yoğunluğuna, köşe konumlu olup olmamasına ve Caddebostan/Suadiye hattına yakınlığına göre konum düzeltmeleri yapılmıştır.

Yukarıdaki değerlendirmelere göre hazırlanmış emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir

Dükkân Emsal Düzeltme Tablosu

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Kira (TL)	70.000	36.300	50.000	50.000	150.000	70.000
Pazarlık Payı	20%	10%	20%	10%	25%	10%
Pazarlık Sonrası Kira TL)	56.000	32.670	40.000	45.000	112.500	63.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	132	87	75	120	250	137
Birim M2Kirası	424	377	533	375	450	461
Konum Düzeltmesi	-20%	-10%	-20%	-10%	-20%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı Düzeltmesi	20%	20%	0%	20%	0%	0%
Ön Kullanım ve Otopark Düzeltmesi	20%	20%	0%	20%	20%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	20%	30%	-20%	30%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	509	490	427	488	450	507
Ortalama	478 TL					



Emsaller değerlendirilirken A Blok 1 No'lu dükkan ve 2 No'lu ofis; dikkate alınmış ve bu bağımsız bölümlerin birim m2 değerleri baz değer olarak kabul edilmiş diğer bağımsız bölümlere baz değere göre şerefiyelendirilmiştir. B Bloкта yer alan dükkan yaya ve araç trafiğinin düşük olduğu sokağa cepheli olması nedeniyle şerefiye katsayısı 0,20 olarak alınmıştır. Mahallinde yapılan araştırmalarda kapitalizasyon oranı dükkanlarda %4,5 ofislerde %5 olarak belirlenmiştir. Buna göre şerefiyelendirme ve gelir yaklaşımına göre değer tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan(m2)	Depo Alanı(m2)	Toplam Brüt (m2)	Zemine İndirgenmiş Alan	Baz Kira	Şerefiye Katsayısı	Pazar Kirası	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
A	5	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	91,7	84,41	177	119,8	478 TL	1	57.300 TL	687.600 TL	0,045	15.280.000 TL
A	2	Ofis	137,93	7,73	145,66		92 TL	1	13.400 TL	160.800 TL	0,05	3.216.000 TL
A	3	Ofis	137,93	7,73	145,66		92 TL	1	13.400 TL	160.800 TL	0,05	3.216.000 TL
A	4	Çatı Arası ile Bağlantılı Ofis	200,69	7,73	208,42		92 TL	0,96	18.400 TL	220.800 TL	0,05	4.416.000 TL
B	7	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	47,61	8,39	56	50,41	478 TL	0,2	5.400 TL	64.800 TL	0,045	1.440.000 TL
TOPLAM			615,86	115,99	732,7	170,2			107.900 TL	1.294.800 TL		27.568.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin kira değeri analizi ve kullanılan 6.4.3 Gelir Yaklaşımı bölümünde açıklanmış olup toplam aylık kira değeri 107.900 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğinde değildir.

6.8 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının tapudaki nitelikleri ile benze şekilde dükkan ve ofis olacağı değerlendirilmektedir.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların toplam Pazar değeri Pazar yaklaşımı ile 31.599.000 TL olarak, gelir yaklaşımı ile 27.568.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bağdat Caddesi'nde alıcıların prestij ve semt tercihi nedeniyle gayrimenkulleri kira gelirinden çok kullanım amaçlı aldıkları, bu yüzden genel olarak değer hesaplamalarında bölgede kiradan değere gidilmediği bilinmektedir. Ayrıca zemin katta yer alan dükkanlar henüz kiralanmamış olup gelir getirmemektedir. Bu yüzden değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin nihai değerinin takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımına göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin toplam değeri **31.599.000 TL (KDV Hariç)** olarak takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlerin değer tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Pazar Değeri (KDV Hariç)
A	5	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	19.174.000 TL
A	2	Ofis	3.205.000 TL
A	3	Ofis	3.205.000 TL
A	4	Çatı Arası ile Bağlantılı Ofis	4.402.000 TL
B	7	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	1.613.000 TL
TOPLAM			31.599.000 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için tarafımızca 02.12.2019 tarihinde AKGY-2019-0003 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.



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

Değerleme konusu taşınmazların işyeri olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 Tarihi İtibarı İle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri	Gayrimenkullerin Toplam Aylık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	31.599.000 TL	107.900 TL
KDV Dâhil	37.286.820 TL	116.532 TL

3. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
4. KDV Oranı Satışta %18 Kiralamada %8 olarak kabul edilmiştir.

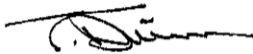
Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566





9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Yazısı
4. Proje Bağımsız Bölüm Listesi
5. Yapı Ruhsatı Örneği
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği
7. Banka İpotek Yazısı
8. Enerji Kimlik Belgeleri
9. Fotoğraflar
10. Lisans Belgeleri Fotokopileri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri