

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İSTANBUL İLİ -KADIKÖY İLÇESİ

ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: AKGYO-2020-00001

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	:	28.12.2020
Rapor Tarihi	:	31.12.2020
Rapor No	:	AKGYO-2020-00001
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1435 Ada 39 Parselde kayıtlı "arsa" nitelikli gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulleri Toplam Alanı	:	1.270,23 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Kısmen Az Yoğunluklu Konut Alanı, Kısmen Park Alanı

31.12.2020 Tarihi İtibarı İle

	Pazar Değeri (TL)
(KDV HARIÇ)	14.628.000
(KDV DÂHİL)	17.261.040

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Kemal ÇETİN
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	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
4.3.1	İstanbul İli	18
4.3.2	Kadıköy İlçesi	20
4.3.3	Caddebostan.....	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	Gayrimenkulün 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	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	28
5.4.1	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	28
5.4.2	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	28
5.4.3	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
5.4.4	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
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	28
5.5	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler.....	29
5.6	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	29
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	30
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	30
6.2	Swot Analizi	30
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	30
6.4	Gayrimenkullerin Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri.....	30
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	31
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	32

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	33
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	33
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	33
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	33
6.8	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	33
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	33
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	34
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	34
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	35
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	35
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
8	SONUÇ	36
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
8.2	Nihai Değer Takdiri	36
9	EKLER	37



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2020

Rapor Numarası :AKGYO-2020-00001.

Raporun Türü : İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1435 Ada 39 Parselde kayıtlı “arsa” nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin 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 Kemal ÇETİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 28.12.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2020 tarihinde çalışmalar 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, Erenköy Mahallesi, 1435 Ada 39 Parselde kayıtlı “arsa” nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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



Gayrimenkul değerlemede 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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki 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.

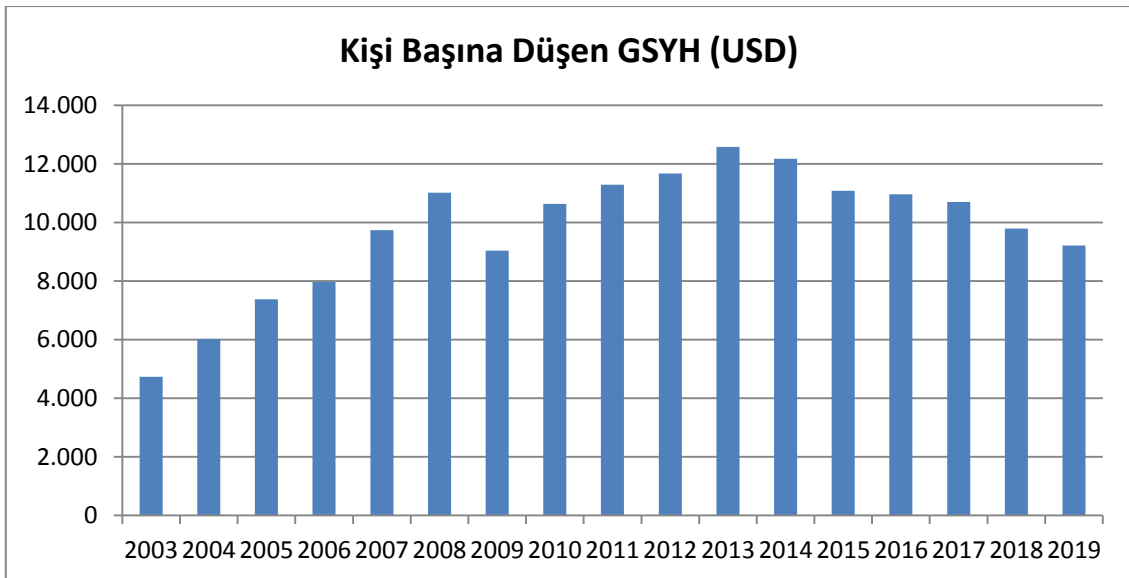
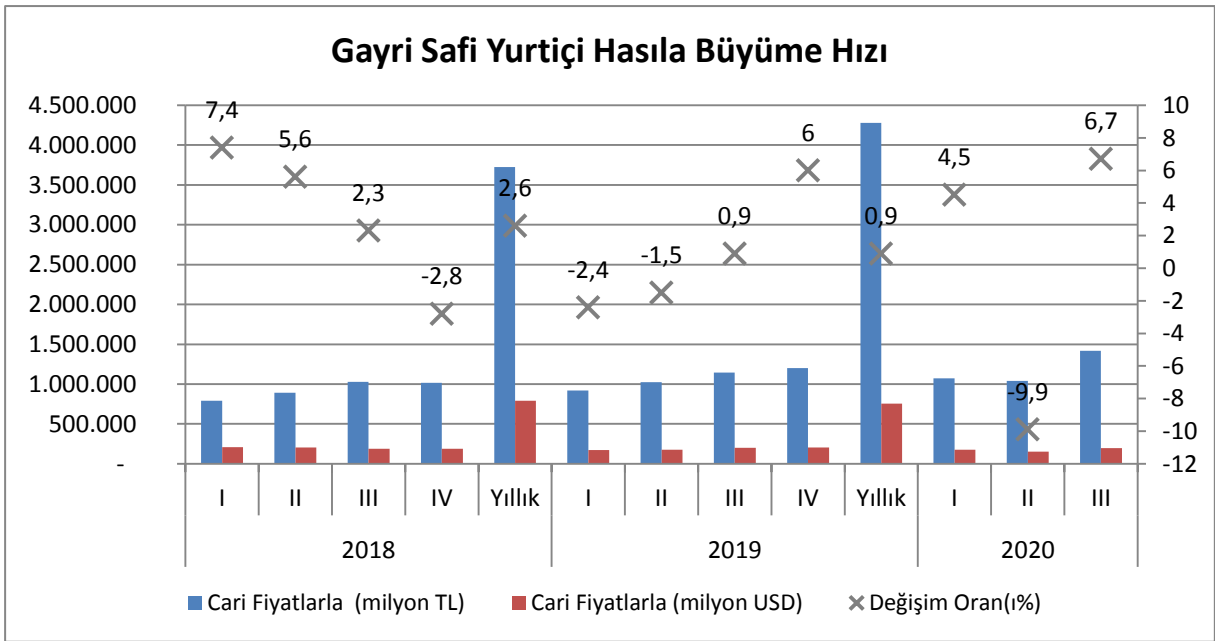
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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.

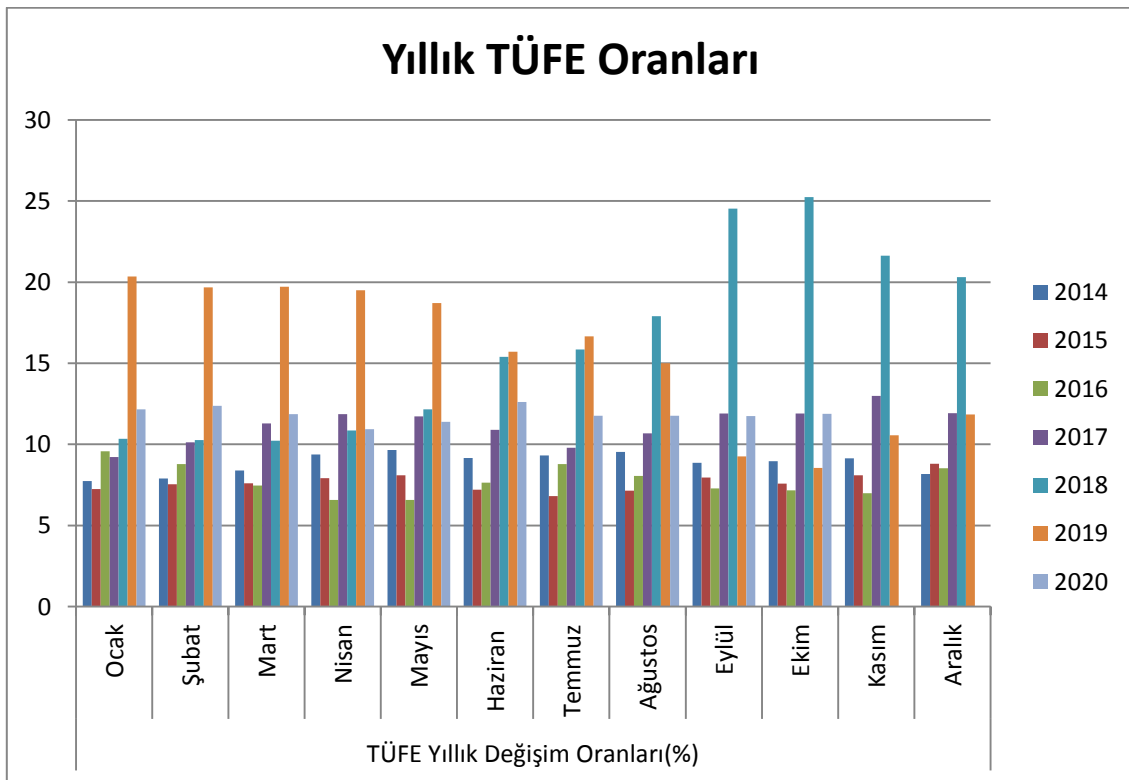
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi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

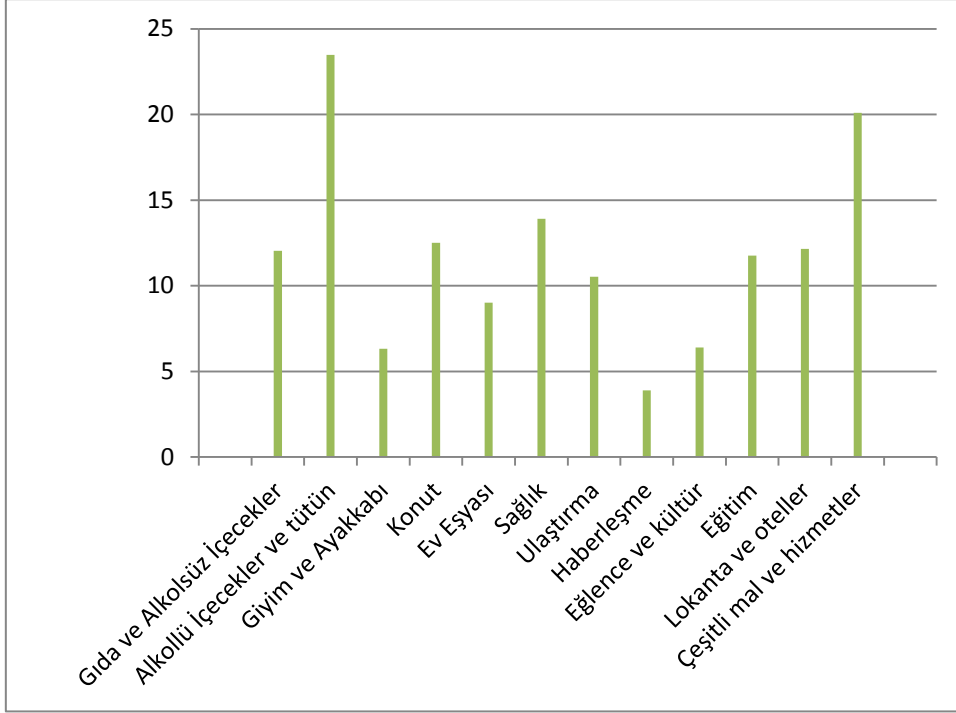
bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi koronavirüs salgınının olumsuz etkilerinin daha az hissedildiği ve toparlanma ivmesinin kaydedildiği yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,7 büyüme kaydetmiştir. Türkiye bu performansı ile G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.



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.

Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını beklemektedir.





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 Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelere pozitif ayrışabilecektir.

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 arttığı 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.

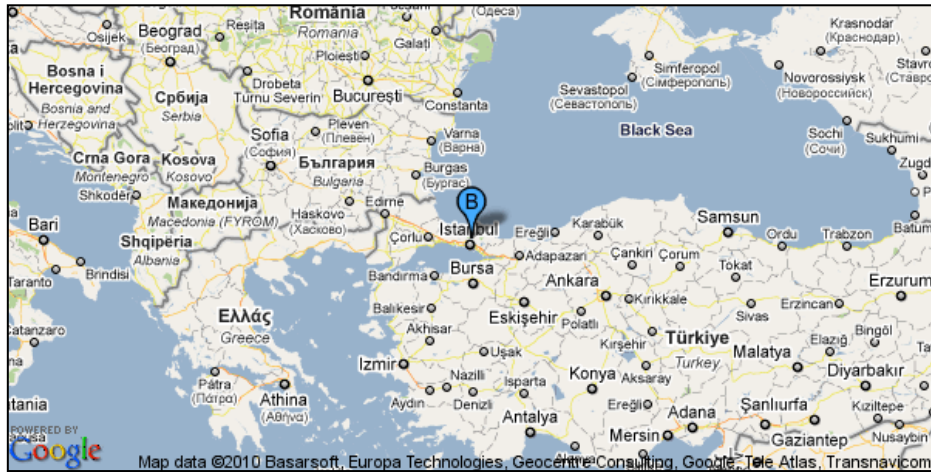
Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki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



Şekil 2. İstanbul ili ilçelerinin konumu

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

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

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

Türkiye'nin en önemli ithalat limanı olan Haydarpaşa Limanı ile ulusal ve uluslararası düzeyde ülkenin başlıca hava ulaşım merkezi olan Atatürk Havalimanı İstanbul'da yer almaktadır. Ayrıca Sabiha Gökçen Havalimanı gün geçtikçe kapasitesini artırmaktadır. Kapıkule Sınır Kapısı'ndan Türkiye topraklarına giren Edirne-İstanbul kara ve demiryolu, çeşitli hatlarıyla Avrupa ile bağlantıyı sağlayan

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



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.

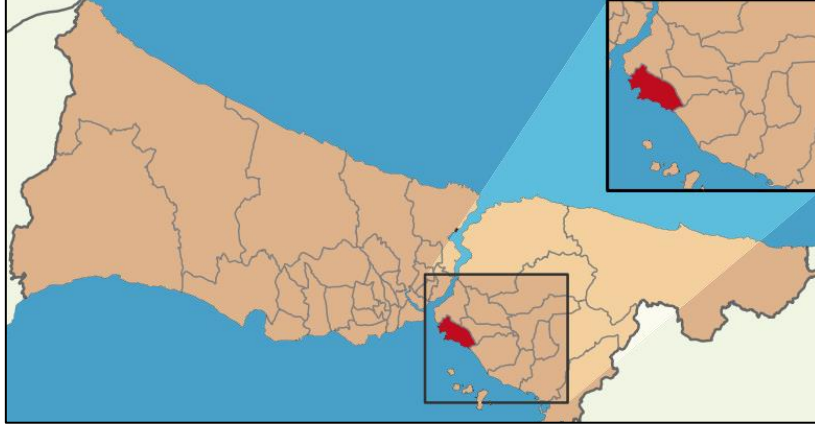
Kente demiryolu ile ulaşım için kullanılan Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilmiştir. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy'de bulunur. Şehrin Avrupa yakasında Eminönü'nde bulunan Sirkeci Garı Trakya ve Avrupa'ya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



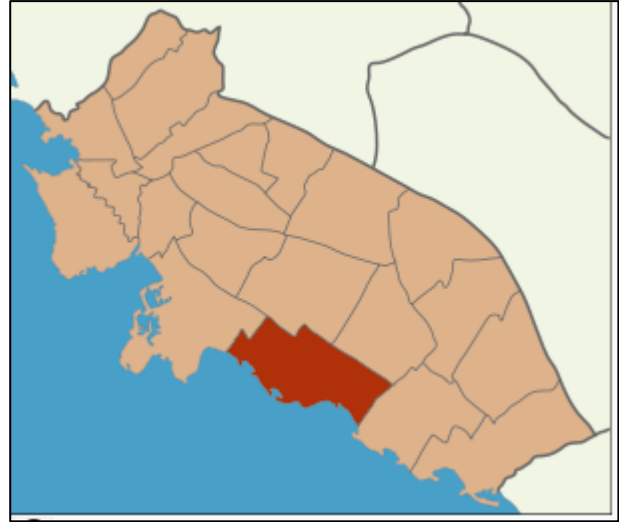
İstanbul ili Kadıköy ilçesi

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 Caddebostan

Caddebostan, İstanbul'un Kadıköy ilçesinde bulunan bir semtidir. Çiftehavuzlar ve Erenköy arasında kalmaktadır.

Kadıköy'ün en prestijli semtlerinden biridir. Ayrıca Bağdat Caddesi'nin Caddebostan kesimi caddenin en canlı noktalarından biridir. Barlar Sokağı'nda (İskele Sokak) bulunan mekânlar hareketli sokak hayatı sağlamakla birlikte semt geneli sakindir. Caddebostan Kültür Merkezinde düzenlenen etkinlikler semti ayrı



bir cazibe noktası haline getirmektedir. Semtte genellikle orta-üst gelir grubuna dâhil kesim ikamet etmektedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan semtinde, sahil yolu olarak da bilinen Çetin Emeç Bulvarı ile Funda Çıkmazı kesişiminde yer almaktadır.

Konu arsaya, sahil yolundan Bostancı istikametine doğru giderken Caddebostan Migros'u geçtikten hemen sonra sola Funda Çıkmazı'na dönülerek ulaşılabilir.

Arsa, Caddebostan Migros'a yaklaşık 50 m denize yaklaşık 100 m, Bağdat Caddesi'ne yaklaşık 500 m, Erenköy tren İstasyonu'na yaklaşık 1,5 km mesafedir. Çevresinde genellikle az katlı, ayırık nizam inşa edilmiş konut nitelikli yapılaşma vardır. Arsanın bulunduğu konum itibariyle önündeki yeşil alana, sahil yoluna ve denize cephesi vardır. Ayrıca köşe konumlu olması da önemli bir avantaj sağlamaktadır.



Uzak Plan Uydu Görüntüsü



Yakın Plan Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kadıköy
Mahallesi	:	Erenköy
Köyü	:	-
Mevkii	:	Çiftelhavuzlar
Pafta No	:	106
Ada No	:	1435
Parsel No	:	39
Yüzölçümü	:	1.270,23 m ²
Maliki	:	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Niteliği	:	Arsa
Tapu Tarihi	:	09.07.2013
Yevmiye No	:	20111
Cilt No	:	4
Sayfa No	:	370

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalından temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmaz aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- Sakız ağacı korunması gerekli anıt ağaçtır. 21.03.2006 tarih 789 yevmiye numarası ile
- 6306 Sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. 23.12.2013 tarih 35248 yevmiye numarası ile

Rehinler Hanesinde

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, 29.500.000,-TL bedelle ipotek 19.12.2013 tarih ve 34891 yevmiye numarası ile

5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın beyanlar hanesinde yer alan "Sakız ağacı korunması gerekli anıt ağaçtır." şerhinden sonra T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 12.08.2015 tarih ve 01-551 sayılı görüşüne istinaden ağacın koruma alanı belirlenerek; parsel üzerinde inşa edilecek yapıya ilişkin 17.06.2016 tarih ve 000542-16 sayılı yapı ruhsatı verilmiştir. Bu durum söz konusu beyanın parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil etmediğini göstermektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde arsa üzerinde yer alan bu beyanın taşınmazın devrine ve değerine herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Yine beyanlar hanesinde yer alan "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı parsel üzerinde daha önceden yer almakta olan yapı için alınmış olup bu beyanın da taşınmazın devrine ve değerine herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul rehinler hakları hanesinde yer alan ipotek, parsel üzerine inşa edilecek olan proje inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur.

Söz konusu ipotek; 28.05.2013 Tarihli 28660 Sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamaların belirtildiği" 22. Madde C Bölümü ve İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisinin belirtildiği 30.Madde kapsamında değerlendirilmiştir.

“MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.”

Bu sebeple değerlendirme konusu taşınmazın, GYO portföyüne alınma açısından engel teşkil etmemektedir. İpotek ile ilgili Yapı Kredi Bankası Kurumsal Bankacılık Merkezi Şubesi'nin 07.11.2019 tarihli yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Konu parselin güncel imar durumuna ilişkin yazılı imar durumu başvurusu Kadıköy Belediye'sine 26.11.2020 tarihinde yapılmış ve ilgili istemimiz / dilekçemiz 785537 kayıt numarası ile kayıt altına alınmış olup rapor tarihine kadar istemimize karşılık cevap alınamamıştır.

Konu parselin imar durumu ile süreç ve son durumu aşağıdaki gibidir;

12.01.2017 tarih ve 2404 sayılı Başkanlık Olur'lu yazısına göre “İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 02.11.2016 tarih 2016/1486 numaralı kararı gereğince 17.06.2016 tarih 000542-16 sayılı Yapı Ruhsatı ile devam etmekte olan inşai faaliyet 29.12.2016 tarih ve 111/000050 sayılı yapı tespit ve inceleme tutanağı ile mühürlenerek durdurulmuştur Akiş GYO tarafından açılan, mühürün kaldırılmasına ilişkin dava neticesinde istinaf mahkemesince dava konusu mühürleme işleminin iptaline 24.04.2019 tarihinde kesin olarak karar verilmiştir. Bunun üzerine Kadıköy Belediyesi tarafından 12.07.2019 tarihinde mühür kaldırılmıştır.

Taşınmaz ilgili olarak Kadıköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 21.02.2019 tarih E:157611 sayılı yazısına göre değerlendirme konusu parsel;

08.11.1993 onaylı 1/1000 ölçekli Fenerbahçe Dalyan Caddebostan Bostancı Kıyı Doldu Alanı İmar Planında Yeşil Alanda kalmakta iken,

09.03.2005 onaylı, 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planında “Az Yoğunluklu Konut Alanı”nda

11.05.2006-18.02.2012 onaylı, 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notu Değişikliğinde parselin bir bölümü Yerleşime Uygun Olmayan Alan (YUO) sınırında kalmakta olup, parselin büyük bir kısmı max. TAKS:0.25, Hmax:11.00m (3 kat), Ayrık Nizam yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”, küçük bir kısmı da Yol Alanında kalmakta iken,

22.03.2007 onaylı, 1/5000 ölçekli İtiraz Değerlendirme Planı’nda kısmen “Parklar ve Dinlenme Alanları’nda kısmen de “Az Yoğunluklu Konut Alanı’nda;

11.06.2009 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında da kısmen max.TAKS: 0.25, Hmax.:11.00 m. (3 kat). Ayrık Nizam yapılanma koşullarında “Konut Alanı’nda, kısmen “Park Alanı’nda kalmakta olup 13.03.2014 tarih ve 21/2 sayılı Encümen kararı ile park alanına ve yola terki yapılmıştır.

Söz konusu parselin, yeşil alandan konut alanına alınmasına yönelik değişikliğin tekrar yeşil alana alınması istemi ile Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığına 367 ada 6 parsel maliki tarafından yapılan başvurunun reddine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 23.12.2013 tarih ve 222466 sayılı ve Kadıköy Belediye Başkanlığının 12.12.2013 tarih ve 1984771 sayılı işlemlerinin iptali istemi ile İstanbul 10. İdare Mahkemesinde E: 2014/115 sayı ile açılan davada, 30.04.2015 tarih ve K: 2015/800 sayılı kararı ile işlem iptal edilmiş, bu kararın temyizi üzerine yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Onama kararına karşı karar düzeltme yoluna müracaat edilmesi üzerine Danıştay 6. Dairesi'nin 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/5257 ve Karar No: 2018/7383 sayılı kararı ile T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 30.04.2015 tarihli, Esas No: 2014/115 ve Karar No: 2015/800 sayılı kararının kesin olarak bozulmasına karar verilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi'nin anılan bozma kararı doğrultusunda T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 23.01.2019 tarihli, (bozma neticesinde yeni esas numarası olan) Esas No: 2019/51 ve Karar No: 2019/67 sayılı kararı ile tebliğden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir."

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2016 tarihli ve 744 sayılı “meri imar planının muhafazasına” ilişkin kararının davacıya bildirilmesine dair 24.06.2016 tarih ve 122396 sayılı İBB Planlama Müdürlüğü işleminin iptali istemi ile İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde 2016/1486 Esas sayılı dosya ile açılan davada, mahkemece 12.01.2017 tarihli, E: 2016/1486 ve K: 2017/65 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Bu karara karşı istinafa gidilmiş olup, istinaf başvurusunun da reddi üzerine temyiz yoluna başvurulmuş ve temyiz incelemesi neticesinde Danıştay 6. Dairesi'nin 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/2154 ve Karar No: 2018/7384 sayılı kararı ile istinaf mahkemesi kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. İstinaf mahkemesince kararında ısrar edilmiş ve ısrar kararına karşı Akiş GYO tarafından temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi



neticesinde T.C. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından 27.02.2020 tarihli, Esas No. 2019/2396 ve Karar No. 2020/526 sayılı kararı ile temyiz başvurusunun kabulüne ve istinaf mahkemesinin ısrar (direnme) kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Direnme kararının bozulmasına ilişkin Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun kesin kararı doğrultusunda istinaf mahkemesi tarafından Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun bozma kararına uyulmasına, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 12.01.2017 tarihli, Esas No. 2016/1486 ve Karar No. 2017/65 sayılı kararının kaldırılmasına ve dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak Akiş GYO'ya verilen ruhsatın iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde 2016/1504 E. sayılı dosya ile açılan davada mahkemece 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı ile dava konusu idari işlemin iptaline karar verilmiştir.

Davalı belediyeler tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstinaf mahkemesince Akiş GYO'ya yapılan ihbar sonucu davadan istinaf aşamasında haberdar olunması üzerine davalı idareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. İstinaf mahkemesince istinaf başvurusunun reddine kesin olarak karar verilmiş olup, işbu karar da temyiz edilmiş ancak temyiz talebi de reddedilmiştir.

Gerek Danıştay kararları ve gerekse İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin plan muhafazası kararı sebebi ile yargılamanın yenilenmesi yoluna müracaat edilmiş, ancak yargılamanın yenilenmesi talebinin Akiş GYO'nun müdahil sıfatı ile tek başına yargılamanın yenilenmesi yoluna müracaat edemeyeceği gerekçesi ile usulden reddine karar verilmiştir. Yerel mahkemenin red kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş, istinaf başvurusu da kesin olarak reddedilmiş ve bunun üzerine Anayasa Mahkemesine bireysel başvuruda bulunulmuştur. Anayasa Mahkemesince Akiş GYO'nun bireysel başvurusunun reddine karar verilmiştir.

Yargılama yenilemesi ile ilgili olarak ruhsat iptali davasında Kadıköy Belediyesi'nce 30.12.2020 tarihinde yargılamanın yenilenmesi yoluna müracaat edildiği bildirilmiştir.

Taşınmaz ile ilgili olarak; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile söz konusu parsel az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olup 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verilmiştir." İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli kararı ve AKİŞ GYO 'nun konu ile ilgili KAP açıklamaları rapor ekinde sunulmuştur.

5.4 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

Değerleme konusu arsa üzerinde inşa edilmesi planlanan proje için 20.04.2016 tarih ve 2016/2488752 sayılı mimari proje ve bu projeye istinaden verilmiş 17.06.2016 tarih ve 000542-16 sayılı yapı ruhsatı görülmüştür.(Söz konusu ruhsat İstanbul 3. İdare Mahkemesince iptal edilmiştir.)

5.4.1 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel için daha önce düzenlenmiş, mahkeme tarafından iptal edilmiş olan yapı ruhsatında yapı denetim kuruluşu Hasanağa Mahallesi Sarayardı Caddesi No:104/2 Kadıköy /İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren İlke Yapı Denetim A.Ş. olarak geçmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler raporumuzun “5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi” bölümünde açıklanmış olup, son olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı karar ile söz konusu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin alınmış olan yapı ruhsatı iptal edilmiş olup taşınmaz arsa olarak değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın 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

- Değerleme konusu taşınmaz Cemil Topuzlu Caddesi'nin bitip, Çetin Emeç Bulvarı'nın başladığı noktada, Çetin Emeç Bulvarı ile Funda Çıkmazı'nın kesişiminde yer alan arsadır.
- Taşınmazın bulunduğu noktaya özel araç ulaşım mümkün olup, dâhil yolundan geçen dolmuşlar ile de toplu ulaşım mümkündür.
- Parsel dikdörtgene yakın bir geometrik şekle, düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Parselin Çetin Emeç Bulvarı'na yaklaşık 21 m. Funda Çıkmazı'na yaklaşık 56 m cephesi bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde yürütmesi durdurulmuş olan yapı ruhsatına uygun olarak inşaat çalışmaları başlamış olup temel kazısı yapılmış kazı yüzeyi genellikle çelik hasır da serilerek, püskürtme beton ile kaplanmıştır.
- Temel zemini kısmen beton ile kaplanmış olup yukarıda açıklanan nedenlerle ruhsatın yürürlüğün durdurulması üzerine inşaat yarıda kalmıştır.

5.6 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Konu ana taşınmaz üzerinde geliştirilmesi düşünülen proje için temel atılmış olup mahkeme kararlarına istinaden inşaat çalışmaları durdurulmuştur. Mevcut durumda kullanılmamaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN 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.
- Sahil yoluna ve Bağdat Caddesi'ne çok yakın konumdadır.
- Köşe konumludur.

Zayıf Yönler

- Parsel için düzenlenmiş yapı ruhsatının yürürlüğü durdurulmuş olup mevcut durumda parsel üzerinde uygulama yapılamamaktadır.

Fırsatlar

- Taşınmazın yakınından geçen Gebze-Halkalı Marmaray hattı bölgeye ulaşımı daha da kolaylaştırmıştır.

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 taşınmazın arsa nitelikli olması nedeniyle pazar yaklaşımı 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, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkul konum/büyükölçü/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü 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. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Parsel üzerinde inşa edilecek yapının ruhsatının iptal edilmiş olması ve devam eden hukuki süreçler nedeniyle konu taşınmazın değerinin belirlenmesinde en uygun yöntem olarak pazar yaklaşımı ortaya çıkmaktadır.

Takip eden tabloda konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte olan satılık arsa emsalleri sunulmuştur.

Emsal	Konum	Özellik	Alan (m2)	Fiyat	Brim m2 fiyatı	İletişim
1	Suadiye Bağdat Cad. Yakını	Ticaret imarlı arsa	4.000	230.000.000 TL	57.500 TL	Prestijim Emlak 0850 319 20 85
2	Bağdat Cad. Sahil Arası	2,07 emsalli Konut + ticari arsa	4.100	280.000.000 TL	68.293 TL	Asılsan Gayrimenkul 0216 398 27 11
3	Bağdat Cad. yakınında	2,07 emsalli Konut + ticari arsa	2.375	130.000.000 TL	54.737 TL	United Millenium 0542 252 97 28



Satılık Arsa Emsalleri



Bulunan emsallerin, konu taşınmaza kıyasla büyüklük, konum, imar durumu gibi farklılık arzeden hususları üzerinden emsal düzeltme çalışmaları yapılmış ve takip eden tabloda sunulmuştur. Emsallerin tümü imarlı arsalar olup üzerlerinde proje geliştirilmeye uygundur. Bu yüzden imar durum düzeltmeleri yüksek tutulmuştur.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Fiyat(TL)	230.000.000	280.000.000	130.000.000
Yüzölçümü (m2)	4.000	4.100	2.375
Birim Fiyat (TL)	57.500	68.293	54.737
Pazarlık Payı	10%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL)	51.750	58.049	49.263
Konum Düzeltmesi	0%	5%	5%
İmar Durum Düzeltmesi	-80%	-80%	-80%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-80%	-75%	-75%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	10.350	14.512	12.316
Ortalama Birim Fiyat (TL)	12.393		

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında, konu arsa üzerinde bir yapı bulunmadığından maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında, konu arsanın yapı ruhsatının iptal edilmiş olması ve devam eden hukuki süreçler nedeniyle gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın arsa niteliğinde olmasından dolayı kira değeri hesaplanmamıştır.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemeye konu parselin üzerinde geliştirilen projenin ruhsatının yürürlüğü durdurulmuş olup mevcut durumda yapılaşma izni olmadığından proje geliştirmemiştir.

6.8 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının arsa 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

2017 Yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.3 maddesinde "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir." Denilmektedir.

UDS 10.4. Maddesi'ne göre, değerlendirme 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.

UDS 10.5. maddesine göre bu standartta maliyet, pazar ve gelir yaklaşımları kapsamında kullanılan belirli yöntemler açıklanmaktaysa da, uygun olabilecek tüm yöntemlerin kapsamlı bir listesine de yer verilmemektedir. Bu standarda konu edilmeyen birçok yöntem arasında opsiyon fiyatlama yöntemleri, simülasyon/Monte Carlo yöntemleri ve olasılık ağırlıklı beklenen getiri yöntemleri yer almaktadır. Her bir değerlendirme çalışması için uygun yöntem(ler)in seçiminde sorumluluk değerlemeyi gerçekleştirene aittir. UDS'ye uyum değerlemeyi gerçekleştirenin UDS'de tanımlanmayan veya bahsedilmeyen bir yöntemi kullanmasını gerektirebilir.

Taşınmazın hukuki durumundaki belirsizlik mevcut durumda parsel üzerine inşaat yapmayı mümkün kılmamaktadır. Bu yüzden gelir yaklaşımı kullanılamamıştır. Parsel üzerinde bir yapı bulunmaması nedeniyle maliyet yaklaşımı da kullanılamamıştır.

Rapor konusu taşınmazın arsa nitelikli olması, ruhsatının iptal edilmiş olması ve arsa ile ilgili hukuki sürecin devam ediyor olması nedeniyle değerlendirme konusu arsa kendine has belirsizlikler barındırmaktadır. Bu durum emsaller üzerinden karşılaştırma yapmayı ve emsalleri konu taşınmaza göre düzelterek kullanmanın uygun bir değerlendirme yaklaşımı olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.5 maddesine göre konu taşınmazın değerini en iyi yansıtan değer olarak Kadıköy Belediyesi'nin belirlediği Emlak Rayiç bedeli olduğu kanaatine varılmıştır. Konu taşınmazın konumlandığı Funda Çıkmazı Sokak'ın 2020 yılı arsa rayiç bedeli Kadıköy Belediyesi tarafından 11.515,83 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel üzerinde konu taşınmazın değeri 14.628.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu arsanın değeri **14.628.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.



Taşınmaz ile ilgili hukuki sürecin tamamlanması durumunda değerlendirme konusu arsa için tekrar değerlendirme yapılması gerekmektedir.

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 taşınmaz için tarafımızca 31.12.2019 tarihinde AKGY-2019-0001 numaralı 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 taşınmazın arsa 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 gayrimenkulün 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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği arsa olup, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği 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

	Pazar Değeri (TL)
(KDV HARIÇ)	14.628.000
(KDV DÂHİL)	17.261.040

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

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566





9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneđi
3. Banka İpotek Yazısı
4. Fotoğraflar
5. Lisans Belgeleri Fotokopileri
6. Mesleki Tecrübe Belgeleri
7. KAP Açıklamaları
8. İBB Meclis Kararı