

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İSTANBUL İLİ -KADIKÖY İLÇESİ

ERENKÖY APARTMANI

GAYRİMENKUL PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: AKGYO-2019-00003

Rapor Tarihi: 31.12.2019



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.
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor No	:	AKGY-2019-00003
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 378 ada 25 parselde kayıtlı "arsa" nitelikli gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Alanı	:	2.687,23 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret + Konut Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibarı İle

	Gayrimenkul Projesinin Pazar Değeri	Gayrimenkul Projesinin Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri
KDV Hariç	342.767.000 TL	356.339.000 TL
KDV Dâhil	370.188.360 TL	384.846.120 TL

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

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	15
4.3	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
4.3.1	İstanbul İli	17
4.3.2	Kadıköy İlçesi	19
4.3.3	Erenköy	20

5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	21
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	21
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	22
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	23
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	23
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	24
5.4	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	24
5.4.1	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	25
5.4.2	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	25
5.4.3	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.4.4	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
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	25
5.5	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler.....	26
5.5.1	Yapısal İnşaat Özellikleri	26
5.5.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	26
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	28
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	28
6.2	Swot Analizi	28
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	28
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	28
6.4.1	Maliyet Yaklaşımı.....	29
6.4.2	Pazar Yaklaşımı	31



6.4.3	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	35
6.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	35
6.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	35
6.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	35
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ.....	36
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	36
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	36
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	36
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	36
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
8	SONUÇ	38
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	38
8.2	Nihai Değer Takdiri	38
9	EKLER	39



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Rapor Numarası :AKGYO-2019-00003

Raporun Türü : İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 378 ada 25 parselde kayıtlı “arsa” nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 14.12.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 07.11.2019 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 : Akiş 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, Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 07.11.2019 tarihli talebine 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, 106 pafta, 378 ada 25 parselde kayıtlı “arsa” nitelikli gayrimenkul projesinin güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur

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 metottur.



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 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

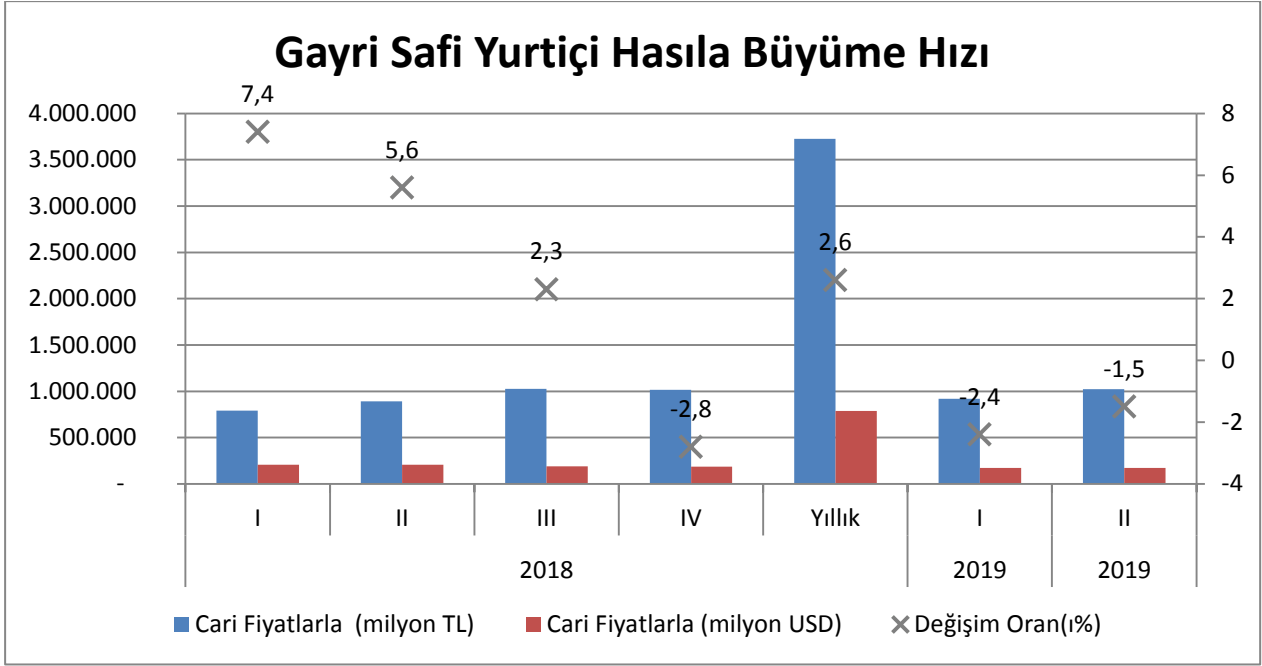
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

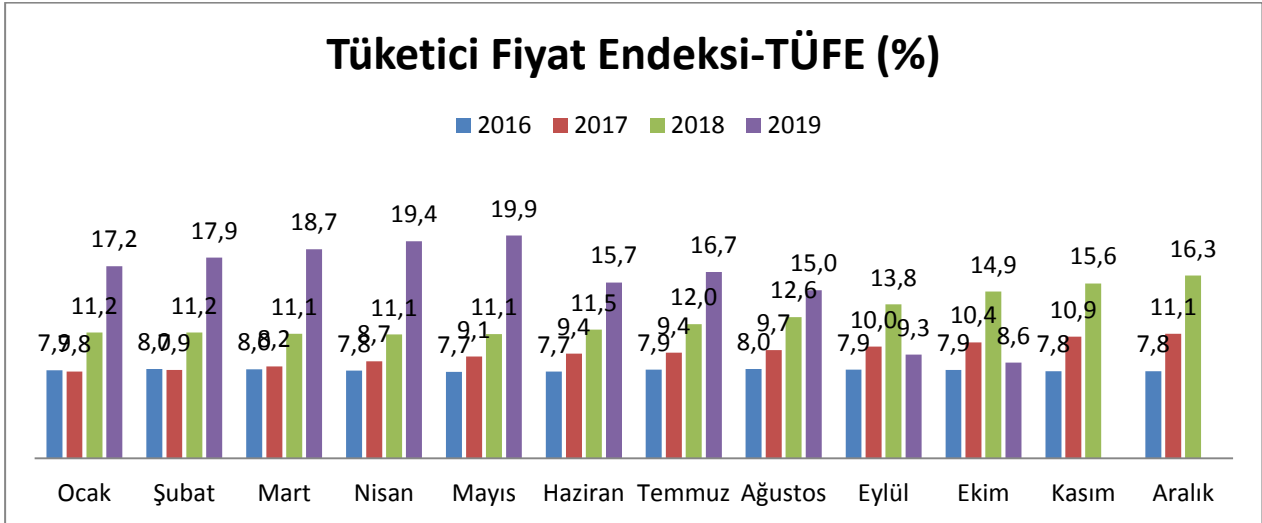
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 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.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarisını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'lük bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. 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 girmiştir.

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

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken,



tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ‘nın faiz oranlarında indirim gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirim gitmeleri, konuta olan talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul’un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye’nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancıların Türkiye’de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye’de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan’da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye’de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk) ,tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

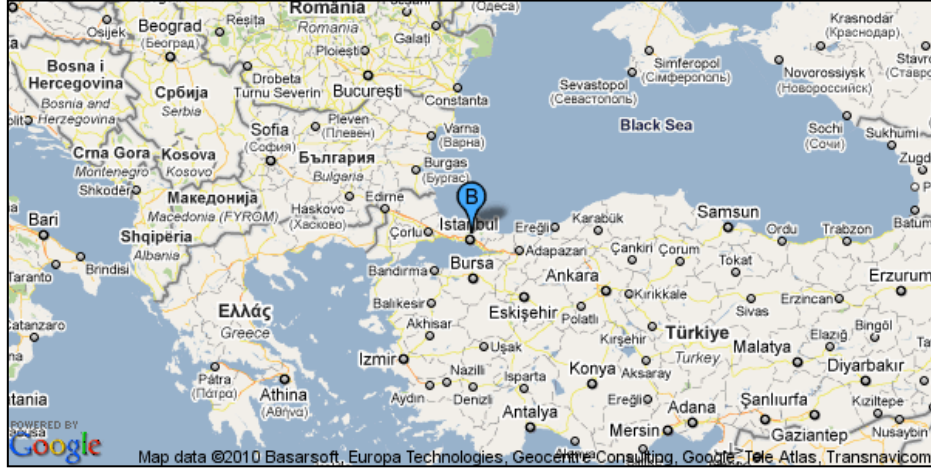
Merkez Bankası’nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1’in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir. Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

.

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.



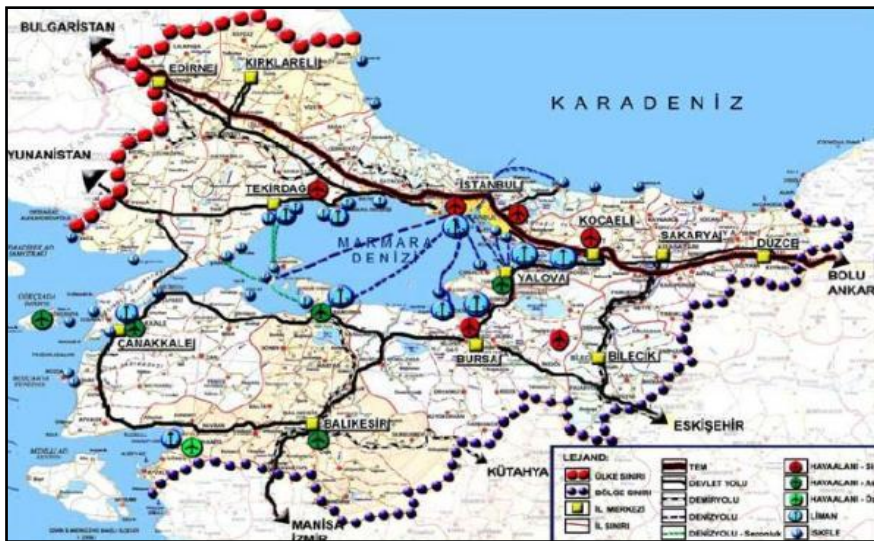
Şekil 2. İstanbul ili ilçelerinin konumu

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

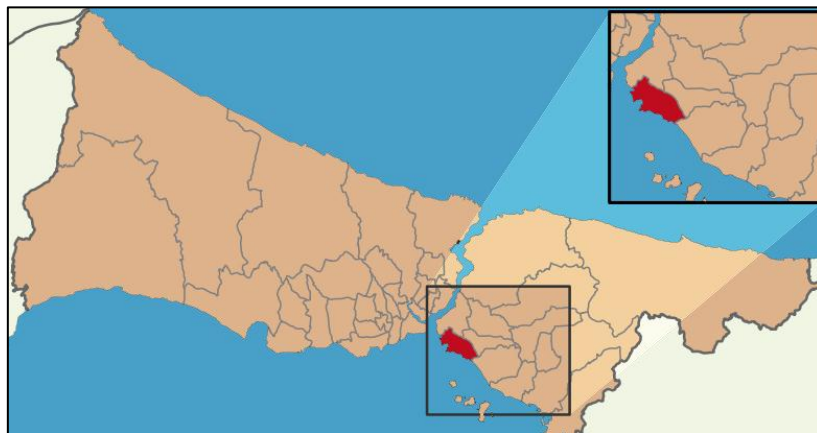
İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımda kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

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 ulaşımda 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.



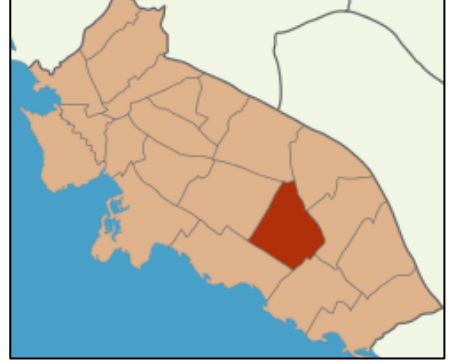
Şekil 4. İstanbul ili Kadıköy ilçesi

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 Erenköy

Erenköy, İstanbul, Kadıköy ilçesinin bir mahallesidir.

Batıda Göztepe, güneyinde Caddebostan ile Suadiye, kuzeyinde Sahrayıcedit ve 19 Mayıs semtleriyle komşudur. Mahallenin eksen ve ticaret merkezi Ethem Efendi Caddesi'dir. Erenköy'e ulaşım; Kadıköy'den, Taksim'den, Üsküdar'dan otobüs veya minibüs güzergahları kullanılarak yapılabilmektedir.



1950'lerden sonra hızlanan iç göç sırasında bir çekim bölgesi haline gelen Kadıköy yakası apartmanlarla dolmaya başladığında, Erenköy uzunca bir süre bu oluşumun dışında kaldı. Ancak 1972'de çıkarılan Bostancı-Erenköy Bölgeleme Planı ve 1973'te Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, Erenköy'ün içinde bulunduğu bölgedeki yapılaşmayı olağanüstü hızlandırdı. Bağlar ve bostanların sökülmesi ile konak ve köşkların çoğunun yıkılmasıyla çok katlı apartmanlar inşa edildi.

1980'de 37.162 olan Erenköy'ün, bugünkü nüfusu yaklaşık 60.000'dir. İnşaata uygun alan kalmadığından nüfusun hızlı artışı durma noktasındadır.

Kadıköy'ün en prestijli ve sakin mahallelerinden biri olan Erenköy sahil bağlantısı ve Bağdat Caddesine yakınlığı sebebiyle aktif ve merkezi olmasına olanak sağlayan noktalardandır. Caddebostan sahiline çok yakın konumda bulunan Erenköy sahilin aktifliğinden pay almakta ve hareketlenmektedir. 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 GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

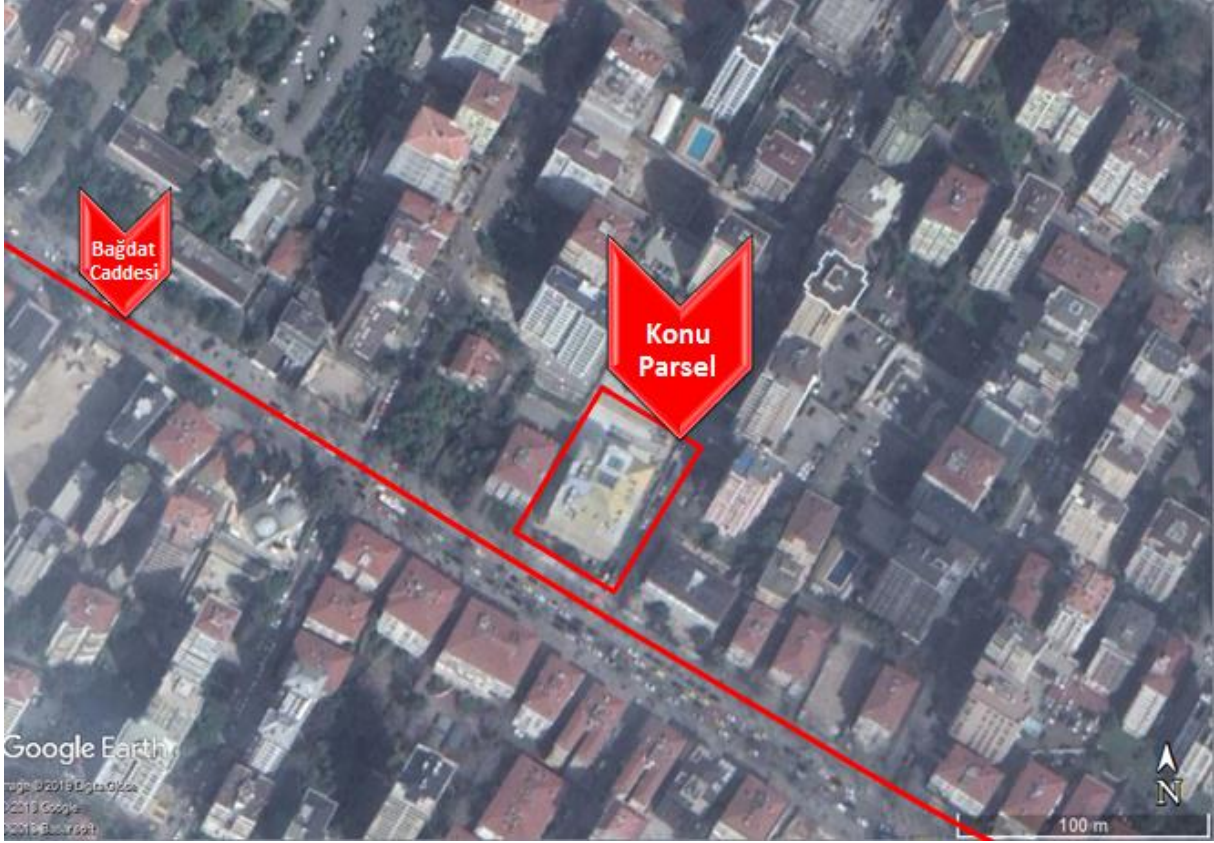
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy mahallesinde, Bağdat Caddesi üzerinde Suadiye istikametine doğru giderken solda yer almaktadır. Konu parselin yer aldığı lokasyon Caddebostan semti olarak bilinmektedir. . Taşınmazın Caddebostan Sahile mesafesi yaklaşık 100 metredir.

Taşınmaz Bağdat Caddesi'nin en değerli noktası olan Caddebostan bölgesinde yer almakta olup Caddebostan sahiline de çok yakın olması ve sahil yoluna gidenlerin yolunuz üzerinde yer alması nedeniyle yaya trafiğinin çok yüksek olduğu bir noktadadır.



Uydu Görüntüsü



5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kadıköy
Mahallesi	:	Erenköy
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	106
Ada No	:	378
Parsel No	:	25
Yüzölçümü	:	2.687,23 m2
Maliki	:	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
Niteliği	:	Arsa
Yevmiye No	:	5818
Cilt No	:	86
Sayfa No	:	8437

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Müşteriden temin edilen 13.12.2019 tarihli onaylı tapu kayıt örneğine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (11.12.2013 tarih ve 33978 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 120.750.000,-TL bedelle Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 199/300 hissesi üzerinde ipotek. (19.12.2013 tarih ve 34880 yevmiye no ile)
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 10.000.000,-TL bedelle Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 49/900 hissesi üzerinde ipotek. (10.03.2014 tarih ve 7066 yevmiye no ile)
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 23.000.000,-TL bedelle Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 49/450 hissesi üzerinde ipotek. (16.05.2014 tarih ve 14826 yevmiye no ile)
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 23.000.000,-TL bedelle Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13/75 hissesi üzerinde ipotek. (30.06.2014 tarih ve 19561 yevmiye no ile)

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Beyanlar hanesinde yer alan, 12.12.2013 tarih ve 33978 yevmiye no'lu "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır," şerhi parsel üzerinde eskiden bulunan ve yıkılmış olan yapı için alınmış olup, taşınmazın tapudaki niteliği arsadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan bu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipotekler, Erenköy projesinin(değerleme konusu proje) finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. Yapı Kredi Bankası Erenköy Kurumsal Bankacılık Merkezi Şubesi'nin 07.11.2019 tarihli ipotek yazısı rapor ekinde sunulmuştur.



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan ipotek şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Parsel üzerinde inşa edilmekte Olan proje ile ilgili tüm yasal izinler alınmıştır. Bu nedenle; tapu kayıtları incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde " gayrimenkul projesi" olarak yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı değerlendirilmektedir.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15.11.2019 tarihli ve E.421857 sayılı imar durumu yazısına göre rapora konu taşınmaz, 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Uygulama İmar Planı ve Plan Notu tadilatlarına göre max. TAKS:0,25 Hmax:18,00 m "Ticaret + Konut Alanı" içerisinde kaldığı plan notlarının 31. maddesine göre uygulama yapılacaktır.

Plan notu 31. maddesinde: 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 H:18 m. yüksekliği geçemez. İzafi ifraz hattının 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.

İmar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

5.4 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde bulunan değerlendirme konusu taşınmaza ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemede inşa edilmekte olan yapı için

21.12.2015 tarih ve 2015/2397284 sayılı mimari proje

31.03.2016 tarih ve 000284-16 sayılı yapı ruhsatı;

29.09.2017 tarih ve 2017/88005 sayılı tadilat projesi

19.01.2018 tarih ve 000039-18 sayılı tadilat amaçlı yapı ruhsatı

Görülmüştür.



Dosyasında güncel herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

5.4.1 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Erenköy projesinin yapı denetimi Yenisahra Mahallesi, Fatih Caddesi, No: 96/1, Ataşehir / İSTANBUL adresindeki ilkem yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

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

Gayrimenkulün 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 proje için onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatı mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken belgeler tam ve eksiksiz 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 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

Parsel üzerinde inşaatı süren projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

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	:	4 Bodrum, Zemin, 4 Normal, Çatı Ve Asansör Makine Dairesi Katı
Yaşı	:	Yapımı Devam Ediyor
Elektrik	:	Şantiye
İnşaat Seviyesi	:	%65
Su	:	Şantiye
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma/Soğutma Sistemi	:	Takılı Değil
Asansör	:	A Blok 2 Adet B Blok 1 Adet
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	141 Araçlık Kapalı Otopark
Su Deposu	:	Mevcut
Yangın Algılama/Söndürme Sistemi	:	Mevcut

5.5.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; 4 bodrum, zemin, 4 normal, çatı ve asansör makine dairesi katı olarak inşa edilmekte olan Erenköy Apartmanı projesidir.
- Proje bünyesinde; 5 adet dükkân ve 24 adet ofis bulunmaktadır.
- Projesine göre binanın 4. bodrum katında; sığınak, otopark, elektrik odası ve jeneratör odası, 3. bodrum katında; otopark, 2. bodrum katında; otopark ve 4 no'lu dükkâna ait depo, 1. bodrum katında; otopark, 2 no'lu dükkâna ait depo ve 5 no'lu dükkâna ait depo, zemin katında; 5 adet dükkân, 1. normal katında 1 ve 3 no'lu dükkânlara ait mağaza eklentisi, 2. ve 3, normal katların her birinde; sekizer adet ofis, 4. normal katında; çatı katı ile irtibatlı 8 adet Ofis, asansör makine dairesi katında İse; 2 adet asansör makine dairesi bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam etmektedir.
- Binanın kat betonları atılmış, iç duvarları örülmüş olup prekast dış cephe kaplaması devam etmektedir.
- Zemin kattaki dükkânların pencereleri takılmış durumdadır.
- Asansör montajı yapılmış olup asansörler henüz faali değildir.
- İç mekânlarda kaba ve ince sıvalar henüz yapılmamış olup zeminler şaptır.
- Çatı çelik konstrüksiyon olup çatı kaplaması çinkodur.
- Bina içerisinde ortada yer alan galeri boşluğunun üzeri açılıp kapanabilir sistem ile cam ile kaplanmıştır.

- Otoparkta zeminler şap yangın söndürme tesisatı hazırdır.
- İnşaat tamamlanma seviyesi %65 olarak belirlenmiştir
- Mimari projesine göre binadaki bağımsız bölümlerin brüt alanları, eklenti alanları ve toplam brüt alanları aşağıdaki listede gösterilmiştir. Projesine göre binada 1.706,27 m2 dükkân 2.849,14 m2 ofis alanı bulunmaktadır.

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan(m2)	Eklenti Depo Alanı(m2)	Toplam Brüt (m2)
1	Dükkân	581,1	0	581,1
2	Dükkân	132,5	239,39	371,89
3	Dükkân	568,05		568,05
4	Dükkân	15,53	10,8	26,33
5	Dükkân	60,41	98,49	158,9
6	Ofis	81,45		81,45
7	Ofis	61,6		61,6
8	Ofis	153,55		153,55
9	Ofis	76,05		76,05
10	Ofis	76,05		76,05
11	Ofis	153,55		153,55
12	Ofis	61,6		61,6
13	Ofis	108,30		108,3
14	Ofis	81,45		81,45
15	Ofis	61,6		61,6
16	Ofis	153,55		153,55
17	Ofis	76,05		76,05
18	Ofis	76,05		76,05
19	Ofis	135,55		135,55
20	Ofis	61,6		61,6
21	Ofis	108,3		108,3
22	Ofis Alt kat ile Bağlantılı	98,65		98,65
23	Ofis Alt kat ile Bağlantılı	122,6		122,6
24	Ofis Alt kat ile Bağlantılı	289,32		289,32
25	Ofis Alt kat ile Bağlantılı	132,45		132,45
26	Ofis Alt kat ile Bağlantılı	132,45		132,45
27	Ofis Alt kat ile Bağlantılı	289,32		289,32
28	Ofis Alt kat ile Bağlantılı	122,6		122,6
29	Ofis Alt kat ile Bağlantılı	135,45		135,45
TOPLAM		4.206,73	348,68	4.555,41

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.
- Bağdat Caddesi'nin en değerli noktalarından birinde yer almaktadır.
- Yüksek standartlı bir yapı olarak planlanmış olup inşaatında kaliteli malzeme ve işçilik kullanılmaktadır.

Zayıf Yönler

- Bağdat Caddesi daha çok prestij işyeri ve cadde mağazacılığı amaçlı tercih edilmekte olup ofis alanı olarak tercih edilen bir lokasyon değildir.

Fırsatlar

- Bina tek malikli olması nedeniyle bir bütün olarak kiraya verilmesi ya da satılması mümkündür.
- Marmaray Erenköy istasyonuna yakınlığı sebebiyle toplu ulaşım olanakları geniştir.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.
- İnşaat maliyetlerindeki artış parsel üzerine inşa edilmekte olan yapının maliyetini yükseltmektedir.

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

Bu değerlendirme raporunda kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazın inşaatı düren gayrimenkul projesi olması nedeniyle maliyet ve Pazar yaklaşımları kullanılmıştır.

6.4.1 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz inşaat halinde olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmış olup maliyet yaklaşımına esas arsa emsalleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Emsal	Konum	Özellik	Alan (m2)	Fiyat	Birim m2 fiyatı	İletişim
1	Cemil Topuzlu Caddesi	Ticari nitelikli gayrimenkul	918	75.000.000 TL	81.699 TL	Öncüoğlu Emlak 0532 625 5151
2	Bağdat Cad. Sahil Arası	KAKS: 2,07 yapılaşma koşullu Konut + ticaret imarlı arsa	1.000	75.000.000 TL	75.000 TL	Caddebostan Gayrimenkul 0533 325 9017
3	Bağdat Cad. Üzerinde	KAKS: 2,07 Konut + ticaret imarlı arsa	800	45.000.000 TL	56.250 TL	Öncüoğlu Emlak 0532 625 5151



Arsa Emsal Krokisi



Satışta olan arsalar Bağdat Caddesi'nde içeride yer almakta olup Bağdat Caddesi üzerinde satılık arsa bulunmamaktadır. Ancak Bağdat Caddesi'nden ara sokaklara gidildiğinde fiyatlar keskin olarak düşmektedir. Bu yüzden düzeltmeler büyük tutulmuştur. Buna göre arsa değeri aşağıda gösterilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Fiyat(TL)	75.000.000	75.000.000	45.000.000
Yüzölçümü (m2)	918	1.000	800
Birim Fiyat (TL)	81.699	75.000	56.250
Pazarlık Payı	35%	40%	30%
Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL)	53.105	45.000	39.375
Konum Düzeltmesi	100%	100%	100%
Büyükük Düzeltmesi	0%	0%	0%
İmar Durum Düzeltmesi	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	100%	100%	100%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	106.209	90.000	78.750
Ortalama Birim Fiyat (TL)	91.653		

Parsel üzerindeki yapını tamamlanma oranı %65 olarak belirlenmiş, birim m2 inşaat maliyeti 3.000 TL olarak alınmıştır. Buna göre proje değeri hesaplama tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Arsa Büyükükü (m²)	2.687
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	91.653
Arsa Değeri	246.293.000 TL
Toplam İnşaat Alanı(m²)	12.926
Birim m² İnşaat Maliyeti	3.000 TL
Toplam İnşaat Maliyeti	38.778.510 TL
Girişimci Karı(%25)	71.267.878 TL
Tamamlanması Durumundaki Proje Değeri	356.339.000 TL
İnşaat Tamamlanma Seviyesi	65%
Tamamlanması İçin Gerekli Harcama	13.572.479 TL
Mevcut Tamamlanma Oranına Göre Proje Değeri	342.767.000 TL

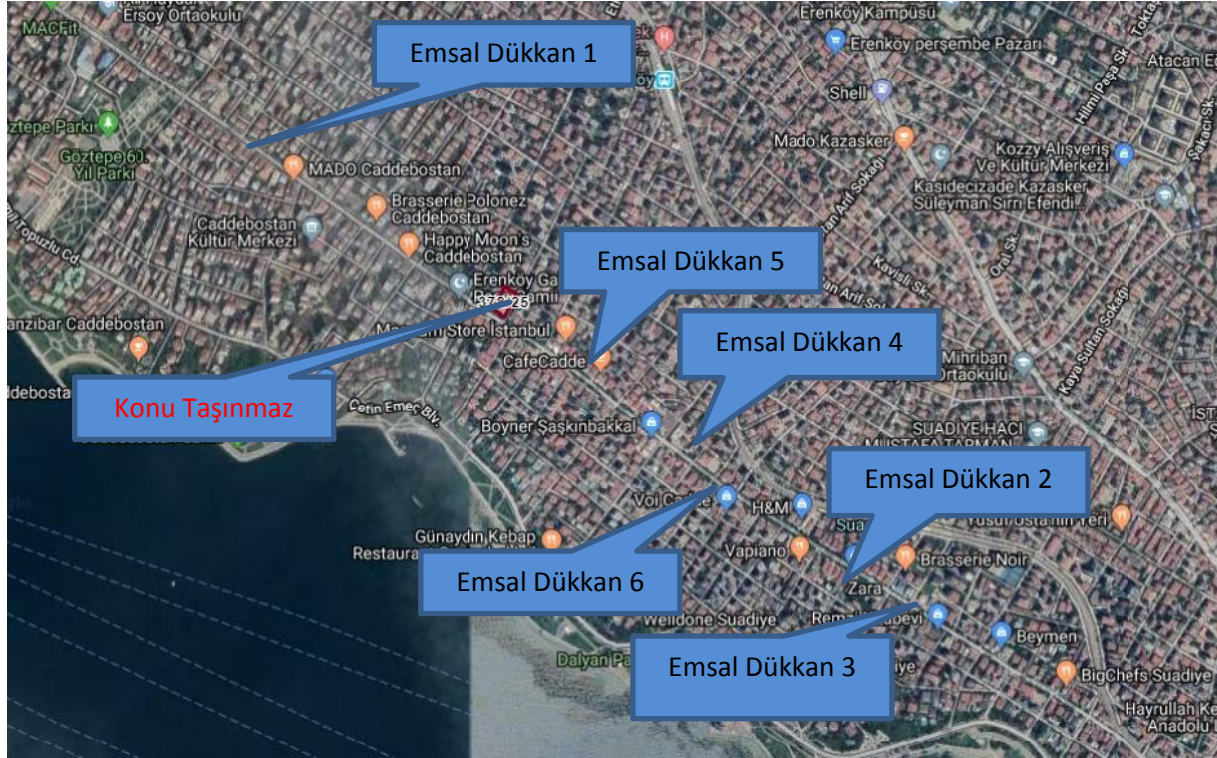
6.4.2 Pazar Yaklaşımı

Parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan projenin değer tespiti için, ikinci yaklaşım olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Projedeki dükkânlar bodrum kat 348,68 m² zemin kat 553,91 m² ve 1. Normal kat 803,68 m² olmak üzere toplam 1.706,27 m² alanlıdır. Bodrum katlar 1/3 oranında 1. Katlar ½ oranında zemin kata indirgenmiş olup indirgenmiş toplam dükkân alanı 1.071,97 m² dir.

Yakın çevredeki dükkân emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSAL TABLOSU							
Emsal	Konum	Kat	Alan(m2)	İndirgenmiş Alan(m2)	İstenen Fiyat	İndirgenmiş Birim m2 fiyatı	Kaynak
1	Caddebostan Bağdat Caddesi	Zemin	50,00	50,00	8.000.000 TL	160.000 TL	D&C Gayrimenkul 0216 386 33 86
2	Suadiye Bağdat Caddesi Üzeri	Bodrum	100,00	158,33	15.000.000 TL	94.737 TL	D&C Gayrimenkul 0216 386 33 86
		Zemin	100,00				
		1. Kat	50,00				
3	Caddebostan Bağdat Caddesi üzeri	Bodrum	110,00	146,67	12.000.000 TL	81.818 TL	D&C Gayrimenkul 0216 386 33 86
		Zemin	110,00				
4	Caddebostan Bağdat Caddesi üzeri	Bodrum	130,00	143,33	12.900.000 TL	90.000 TL	Astaş İnşaat 0533 567 37 20
		Zemin	100,00				
5	Caddebostan Bağdat Caddesi üzeri	Bodrum	105,00	132,00	18.000.000 TL	136.364 TL	Zen GYD 0216 575 50 23
		Zemin	97,00				
6	Şaşkınbakkal Bağdat Cad	Zemin	95,00	95,00	20.000.000 TL	210.526 TL	Realty Life Gayirmenkul 0216 888 08 70



Dükkan Emsal Krokisi

Emsallerin konu mülkler ile benzer şekilde bodrum katları 1/3 oranında asma katları ½ oranında zemin kata indirgenmiş ve konum büyüklük, ön kullanım alanı otoparkını olup olmaması gibi kriterlere bağlı olarak düzeltmelere gidilmiştir. Buna göre düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

1 ve 6 no'lu emsaller benzer konumda, 2,3 ve 4 no'lu emsaller daha kötü konumda 5 No'lu emsal daha iyi konumdadır. Değerleme konusu projenin otoparklı olması ve geniş bahçesi olması nedeniyle ön kullanım ve otopark düzeltmesi yapılmıştır. 1,2,3,4 ve 5 No'lu Emsallerin eski depreme yönetmeliğine göre inşa edilmiş 40-50 yıllık yapılarda olması nedeniyle bina yaşı düzeltmesi yapılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Fiyat	8.000.000	15.000.000	12.000.000	12.900.000	18.000.000	20.000.000
Pazarlık Payı	25%	10%	10%	10%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	6.000.000	13.500.000	10.800.000	11.610.000	15.300.000	18.000.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	50	158	147	143	132	95
Birim M2Kirası	120.000	85.263	73.636	81.000	115.909	189.474
Konum Düzeltmesi	0%	25%	45%	35%	-5%	0%
Ön Kullanım ve Otopark Düzeltmesi	20%	20%	20%	20%	20%	10%
Bina Yaşı Düzeltmesi	35%	35%	35%	35%	35%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	55%	80%	100%	90%	50%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	186.000	153.474	147.273	153.900	173.864	208.421
Ortalama						170.489 TL

Dükkan indirgenmiş birim m2 değeri 170.500 TL olarak hesaplanmıştır

Projedeki ofislerin değerinin hesaplanmasında kullanılan emsal ofisler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ					
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
1	Bağdat Caddesi	360	7.500.000,00 TL	20.833,33 TL	Mal Sahibi 0532 664 23 28
2	Bağdat Caddesi	320	9.500.000,00 TL	29.687,50 TL	Zen GYD 0216 575 50 23
3	Koşuyolu	130	2.000.000,00 TL	15.384,62 TL	İstanbul İnternational 0533 174 12 35
4	Şaşkınbakkal	120	2.200.000,00 TL	18.333,33 TL	Remax Sonuç 0216 359 90 90



Ofis Emsal Krokisi

Ofisler konum ve net/brüt farklarına göre düzeltmeye tabi tutulmuş olup düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir. Emsal ofisler konu mülke göre daha kötü konumdadırlar

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat	7.500.000	9.500.000	2.000.000	2.200.000
Pazarlık Payı	10%	25%	5%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	6.750.000	7.125.000	1.900.000	1.760.000
Büyükölçü(m2)	360	320	130	120
Birim M2 Fiyatı	18.750	22.266	14.615	14.667
Konum Düzeltmesi	35%	20%	40%	50%
İnşaat Kalitesi /Yaş Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Kat Düzeltmesi	0%	0%		
Net Alan Düzeltmesi	0%	0%	20%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	35%	20%	60%	70%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	25.313	26.719	23.385	24.933
Ortalama	25.087 TL			

Ofis birim m2 değeri 25.000 TL olarak hesaplanmıştır.

İndirgenmiş Dükkan Alanı(m2)	1071,97
İndirgenmiş Dükkan Birimi m2 Değeri	200.000 TL
Toplam Dükkan Değeri	214.394.000 TL
Ofis Alanı(m2)	2.849,14
Ofis Birim m2 Değer	31.000,00 TL
Toplam Ofis Değeri	88.323.340,00 TL
Tamamlanması Durumundaki Proje Değeri	302.717.340,00 TL
Tamamlanması İçin Gerekli Harcama	13.572.479 TL
Mevcut Tamamlanma Oranına Göre Proje Değeri	289.144.862 TL



6.4.3 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Arsa üzerinde yapı inşaat halinde olduğundan kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu parselin Pazar yaklaşımına göre boş arazi değeri 246.393.000 TL olarak, tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, İmar durumu ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin inşaatın tamamlanarak "ofis ve ticari ünite olarak kullanılması" olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul projesi üzerinde kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis edilmemiş olup 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

Gayrimenkul projesinin Pazar yaklaşımı ile değeri 289.145.000 TL olarak, maliyet yaklaşımı 342.767.000 TL olarak hesaplanmıştır. Proje inşaatının devam ediyor olması ve tamamlanmasına kadarki geçecek zamanda piyasa koşullarına bağlı olarak tamamlandığında dükkân ve ofis değerlerinde değişiklik olabileceği, ayrıca inşaatın tamamlanmasıyla binadaki taşınmazların değerinin artabileceği göz önünde bulundurularak, maliyet yaklaşımının daha az belirsizlik içerdiği değerlendirilmiş, nihai değer takdirinde maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

Maliyet yaklaşımına göre değerlendirme konusu projenin değeri 342.767.000 TL olarak, tamamlanması durumundaki değeri 356.339.000 TL olarak takdir edilmiştir.

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 daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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 gayrimenkul projesi 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 gayrimenkul projesinin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



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

Değerleme konusu gayrimenkul projesinin tapudaki niteliği arsa olarak kayıtlı olup inşaatın tamamlanıp yapı kullanma izin belgesinin alınmasının ardından cins değişikliği yapılması gerekecektir. Parsel üzerinde inşaatı süren yapını gayrimenkul projesi olarak portföye alınması uygundur. Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesinin “r” fıkrasında belirtildiği şekilde 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.

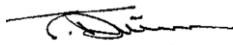
31.12.2019 Tarihi İtibarı İle

	Gayrimenkul Projesinin Pazar Değeri	Gayrimenkul Projesinin Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri
KDV Hariç	342.767.000 TL	356.339.000 TL
KDV Dâhil	370.188.360 TL	384.846.120 TL


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

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

Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402145



Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400177





9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durum Yazısı
4. Yapı Ruhsatı Örneği
5. Banka İpotek Yazısı
6. Fotoğraflar
7. Lisans Belgeleri Fotokopileri
8. Mesleki Tecrübe Belgeleri