

**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**İSTANBUL İLİ -KADIKÖY İLÇESİ**

**AK APARTMAN SUADİYE**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: AKGYO-2019-00003**

**Rapor Tarihi: 02.12.2019**



**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	:	02.12.2019
Rapor No	:	AKGY-2019-00003
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 pafta, 315 ada 3 parselde kayıtlı "Çatı aralı 8 katlı betonarme ofis ve işyeri olan A blok ve çatı aralı 10 katlı betonarme konut, ofis ve işyeri olan B blok ve Arsası" nitelikli gayrimenkulde yer alan 12 adet bağımsız bölüm
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulleri Toplam Alanı	:	1.684 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret + Konut Alanı

### 02.12.2019 Tarihi İtibarı İle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri	Gayrimenkullerin Toplam Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	50.015.000 TL	171.600 TL
KDV Dâhil	53.110.130 TL	202.488 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV Oranı Satışta konutlarda %1, Çatı Piyasli Konutta %8 olarak kabul edilmiştir
3. KDV Oranı Kiralamada %18 olarak kabul edilmiştir.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

## Uygunluk Beyanı

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

## Varsayımlar

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

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

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası .....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
3.1	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	10
4.2.1	İstanbul İli .....	10
4.2.2	Kadıköy İlçesi .....	12
4.2.3	Suadiye .....	13

5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	14
5.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	14
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	16
5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	18
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	18
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	19
5.4	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	19
5.4.1	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	20
5.4.2	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	20
5.4.3	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
5.4.4	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
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 .....	20
5.5	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler.....	21
5.5.1	Yapısal İnşaat Özellikleri .....	21
5.5.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	21
5.6	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	22
6	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ..	23
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	23
6.2	Swot Analizi .....	23
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	23
6.4	Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri.....	24
6.4.1	Pazar Yaklaşımı .....	24

6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	29
6.4.3	Gelir Yaklaşımı .....	30
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	34
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	34
6.7	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	34
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	34
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	35
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.....	36
8	SONUÇ .....	37
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	37
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	37
9	EKLER .....	38



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 02.12.2019

**Rapor Numarası** :AKGYO-2019-00003

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 pafta, 315 ada 3 parselde kayıtlı “Çatı aralı 8 katlı betonarme ofis ve işyeri olan A blok ve çatı aralı 10 katlı betonarme konut, ofis ve işyeri olan B blok ve Arsası” nitelikli gayrimenkulde yer alan 12 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerinin ve güncel pazar kirasının Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 07.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 02.12.2019 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** : 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 07.11.2019 tarihli sözleşmeye istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 pafta, 315 ada 3 parselde kayıtlı “Çatı aralı 8 katlı betonarme ofis ve işyeri olan A blok ve çatı aralı 10 katlı betonarme konut, ofis ve işyeri olan B blok ve Arsası” nitelikli gayrimenkulde yer alan 12 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerinin ve güncel pazar kirasının belirlenmesine yönelik hazırlanmıştır.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

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

##### 3.1.1 Pazar Değeri

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

##### 3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla 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 metottur.



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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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



Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

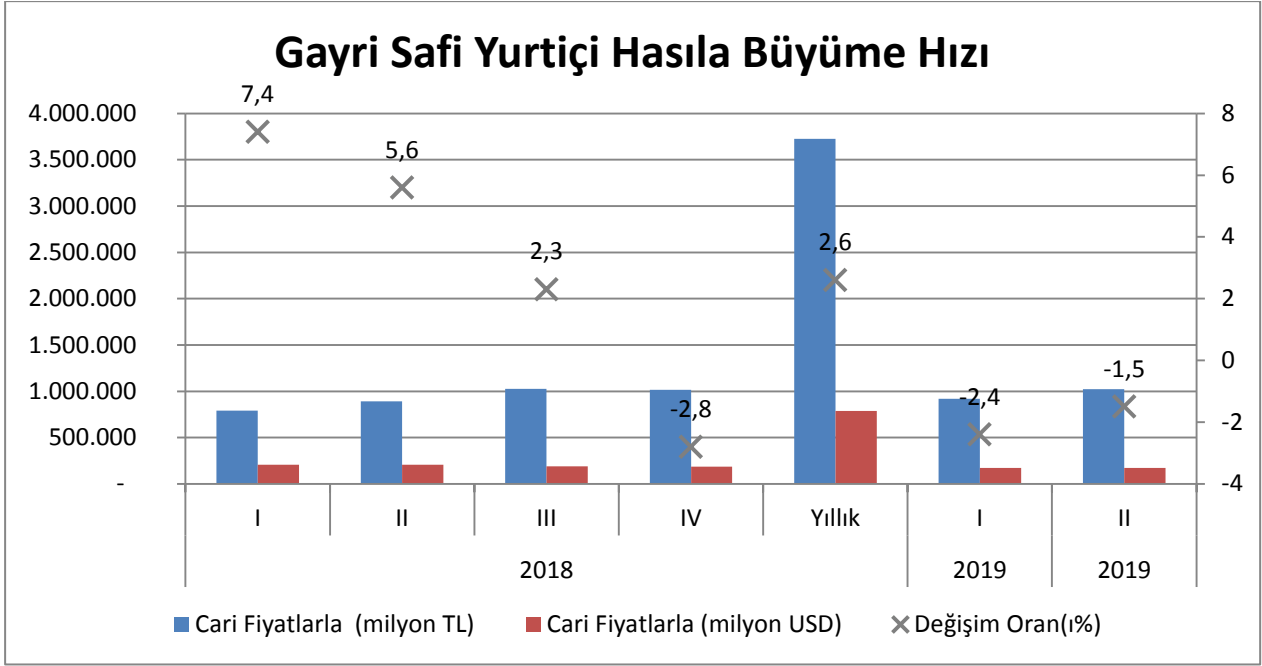
### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

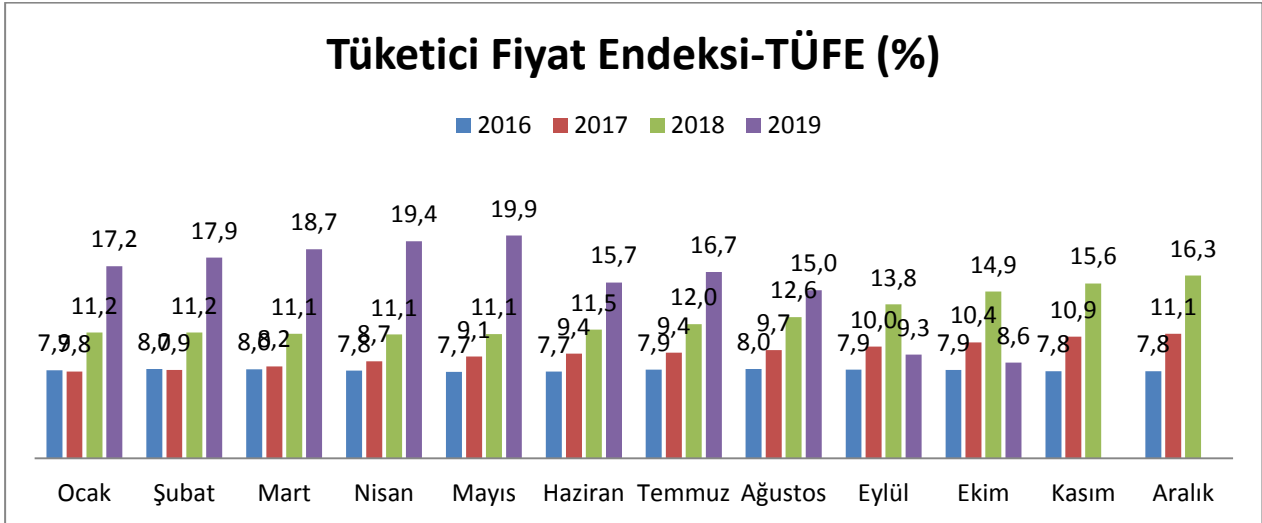
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

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.

### **3.1 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.

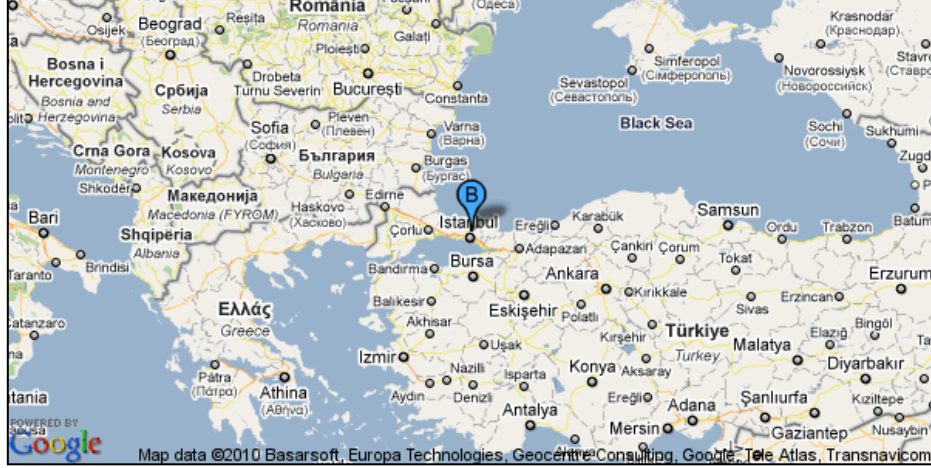
.



## 4.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 4.2.1 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 km<sup>2</sup>lik 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.



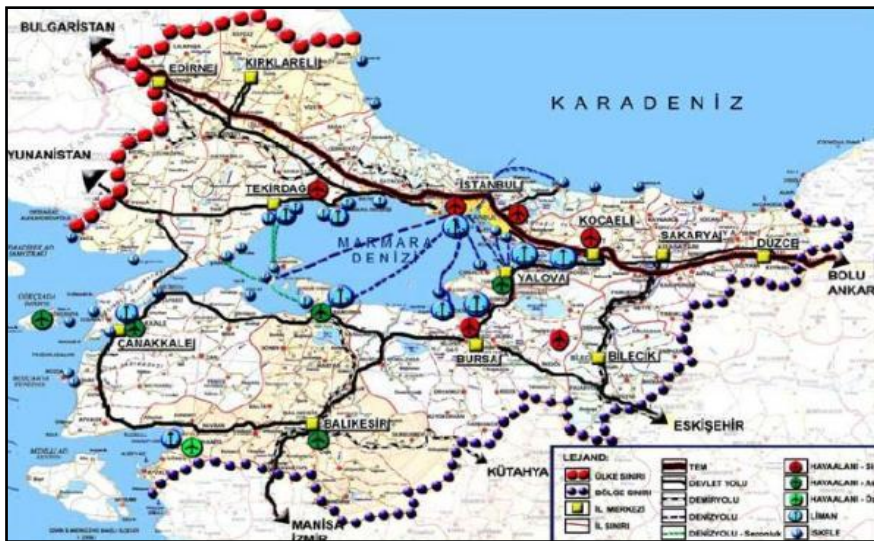
Şekil 2. İstanbul ili ilçelerinin konumu

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

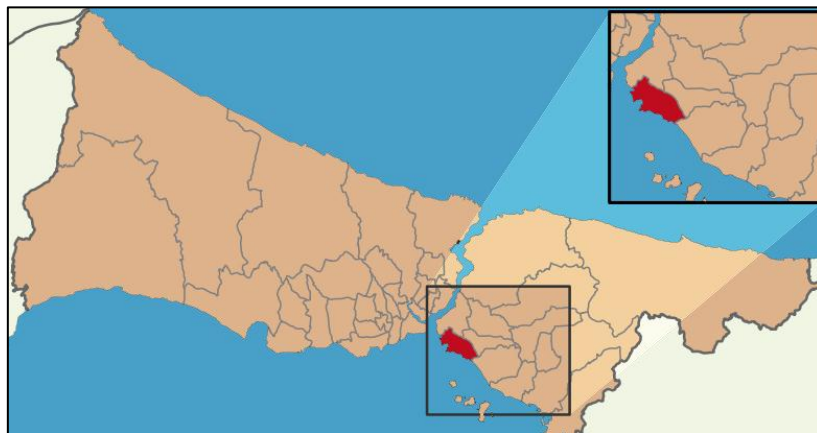
İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımda kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

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.

#### 4.2.2 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.

#### **4.2.3 Suadiye**

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

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

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

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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



Uzak Plan Uydu Görüntüsü



Yakın Plan Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

	:	
<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Kadıköy
<b>Mahallesi</b>	:	Bostancı
<b>Köyü</b>	:	-
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Ada No</b>	:	315
<b>Parsel No</b>	:	3
<b>Yüzölçümü</b>	:	902,22 m <sup>2</sup>
<b>Ana Gayrimenkulün Niteliği</b>	:	Çatı Aralı 8 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri Olan A Blok Ve Çatı Aralı 10 Katlı Betonarme Konut, Ofis Ve İşyeri Olan B Blok Ve Arsası

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

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		Maliki	Eklentisi
A	Zemin	5	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	1500	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-
A	1. Kat	1	Ofis	325	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-
A	2. Kat	2	Ofis	325	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-
A	3. Kat	3	Ofis	350	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-
A	4. Kat	4	Çatı Arası Piyesi Olan Ofis	425	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-
B	Zemin	7	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	300	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-
B	1. Kat	1	Daire	200	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2. Bodrum Katta Depo
B	2. Kat	2	Daire	210	5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2. Bodrum Katta Depo
B	3. Kat	3	Daire	250	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2. Bodrum Katta Depo
B	4. Kat	4	Daire	290	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2. Bodrum Katta Depo
B	5. Kat	5	Daire	325	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2. Bodrum Katta Depo
B	6. Kat	6	Çatı Arası Piyesi Olan Daire	500	/ 5000	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2. Bodrum Katta Depo



### 5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

15.11.2019 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalından temin edilen "Tapu kayıt Örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (23.07.2013 tarih ve 21573 yevmiye no ile)
- Yapı ve Kredi Bankası AŞ. lehine 1. dereceden, 44.200.000,-TL bedelle ipotek kaydı mevcuttur. (07.08.2015 tarih ve 25592 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı 13.11.2019 (15.11.2019 tarih 44233 yevmiye numarası ile)

### 5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

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

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

Bağımsız bölümlerin rehinler hanesinde bulunan ipotekler Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait Uşaklıgil, Ak Apt, Caddebostan, Erenköy Apt. gayrimenkullerin proje finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak tesis edilmiştir. Konu ile ilgili olarak Yapı ve Kredi Bankası Esentepe Kurumsal Bankacılık Merkezi Şubesinin 07.11.2019 tarihli ipotek açıklama yazısı rapor ekinde sunulmuştur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinin birinci fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Tebliğin ilgili maddesindeki hüküm çerçevesinde tapu kayıtları açısından değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı değerlendirilmektedir.

### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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

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

### 5.4 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

Parsel üzerindeki yapıya yönelik 25.11.2015 tarih ve 2015/2407140 sayılı mimari proje ve bu projeye istinaden A Blok İçin düzenlenmiş 05.02.2016 tarih Ve 000128- 16-A sayılı yapı ruhsatı ve B Blok düzenlenmiş 05.02.2016 tarih ve 000128-16-3 sayılı' yapı ruhsatı; ayrıca 27.11.2017 tarih ve 2017/111732 sayılı tadilat projesi ve bu projeye istinaden A Blok için düzenlenmiş 09.03.2018 tarih ve 0000119-18A sayılı tadilat ruhsat' ve B Blok İçin düzenlenmiş 09.03.2018 tarih ve 000119-183 Sayılı tadilat ruhsatı A Blok için düzenlenmiş 29.03.2019 tarih ve 2019/159 sayılı yapı kullanma izin belgesi B Blok için düzenlenmiş 29.03.2019 tarih ve 2019/160 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkuller için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb durum bulunmamaktadır

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

#### **5.4.1 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışması proje değerlendirme kapsamında değildir.

## 5.5 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler

### 5.5.1 Yapısal İnşaat Özellikleri

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

### 5.5.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar A blok ve B Blok olmak üzere 2 bloktan oluşan binada yer alan dükkân, ofis ve konutlardır.
- A Blok ofis bloğu olup Bağdat Caddesi'ne cephelidir. B Blok ise konut bloğu olup Yazmacı Tahir Sokak'a cephelidir.
- A blok 3 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı arasından meydana gelmiş olup B Blok 3 bodrum zemin, 6 normal kat ve çatı arasından meydana gelmiştir.
- Her iki blokta da her katta tek bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 2 ve 3. Bodrum katlarda B Blokta yer alan dairelere ait depolar, kapalı otopark, kazan dairesi, su deposu, tesisat odası vardır
- 1. Bodrum katta kapalı otopark ve zemin kattaki dükkânlara ait depolar bulunmaktadır.
- Bina kapalı otoparkına Yazmacı Tahir Sokak tarafından girişi olan araç asansörü ile ulaşabilmektedir.
- Binada henüz oturma başlamamış olup bütün bağımsız bölümler dekorasyonları tamamlanmış ve boş vaziyette görülmüştür.
- A Blok ve B Blok zemin katlarında yer alan dükkânların zemin kaplamaları yapılmamıştır.

- A Bloкта yer alan ofisler bölümlendirilmemiş olup tek hacimdir. Her ofiste 1 adet WC bulunmaktadır. Çatı piyesli ofisin çatı katında da 1 adet WC vardır. Ayrıca çatı katında ofise ait yaklaşık 10 m<sup>2</sup> lik ve yaklaşık 4,5 m<sup>2</sup> lik 2 adet teras bulunmaktadır.
- Ofis zeminleri yükseltilmiş döşeme olup duvarlar saten boyalıdır. Her ofiste tavan tipi klima bulunmaktadır.
- Her ofiste ofise ait, bulunduğu katta depo alanı bulunmaktadır.
- B Bloкта ara katlarda yer alan daireler biri ebeveyn banyolu 3 yatak odası, salon, mutfak, hol, antre, genel banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden meydana gelmiştir.
- B Blok 6. kat ve çatı katında yer alan daire ise ikisi ebeveyn banyolu 4 yatak odası, salon, mutfak, hol, antre genel banyo ve 3 adet balkon ve 26 m<sup>2</sup> ve 7 m<sup>2</sup> lik 2 adet teras hacimlerinden meydana gelmiştir.
- Dairelerde Miele marka çamaşır makinesi, bulaşık makinesi, buzdolabı, fırın, mikrodalga, davlumbaz ve ocak bulunmaktadır. Ayrıca mutfak, salon ve odalarda klima vardır.
- Dairelerde 3. Kattan itibaren deniz manzarası bulunmaktadır.

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

## 5.6 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Bağımsız bölümler boş olarak görülmüştür

## 6 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

### 6.2 Swot Analizi

#### Güçlü Yönler

- Orta üst gelir grubuna dahil kesimin ikamet ettiği prestijli bir semtte yer almaktadır.
- Bağdat Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Konutlar 3. kattan itibaren deniz manzarasına sahiptir.
- Bölge standartlarının üzerinde malzeme ve işçilik kalitesine sahiptir.
- Yeni deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiştir.
- Marmaray Bostancı İstasyonu, Bostancı deniz otobüsü iskelesi ve sahil yoluna çok yakın konumdadır.
- Bağdat Caddesi'ne cepheli dükkânın geniş ön kullanım alanı bulunmaktadır.
- Ofisler bölümlendirilmemiş olduklarından efektif kullanım olanağına sahiptir.

#### Zayıf Yönler

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

#### Fırsatlar

- Bankalar tarafından Bağdat Caddesi üzerinde özel bankacılık hizmeti vermek üzere nitelikli ofis binalarını tercih etmekte olup ofis bloğunun bir bütün olarak satış-kiralanması mümkündür.
- Özellikle yabancılar tarafından Bağdat Caddesi güzergahında deniz manzaralı nitelikli konutlara talep yüksektir.

#### 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 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

##### 6.4.1 Pazar Yaklaşımı

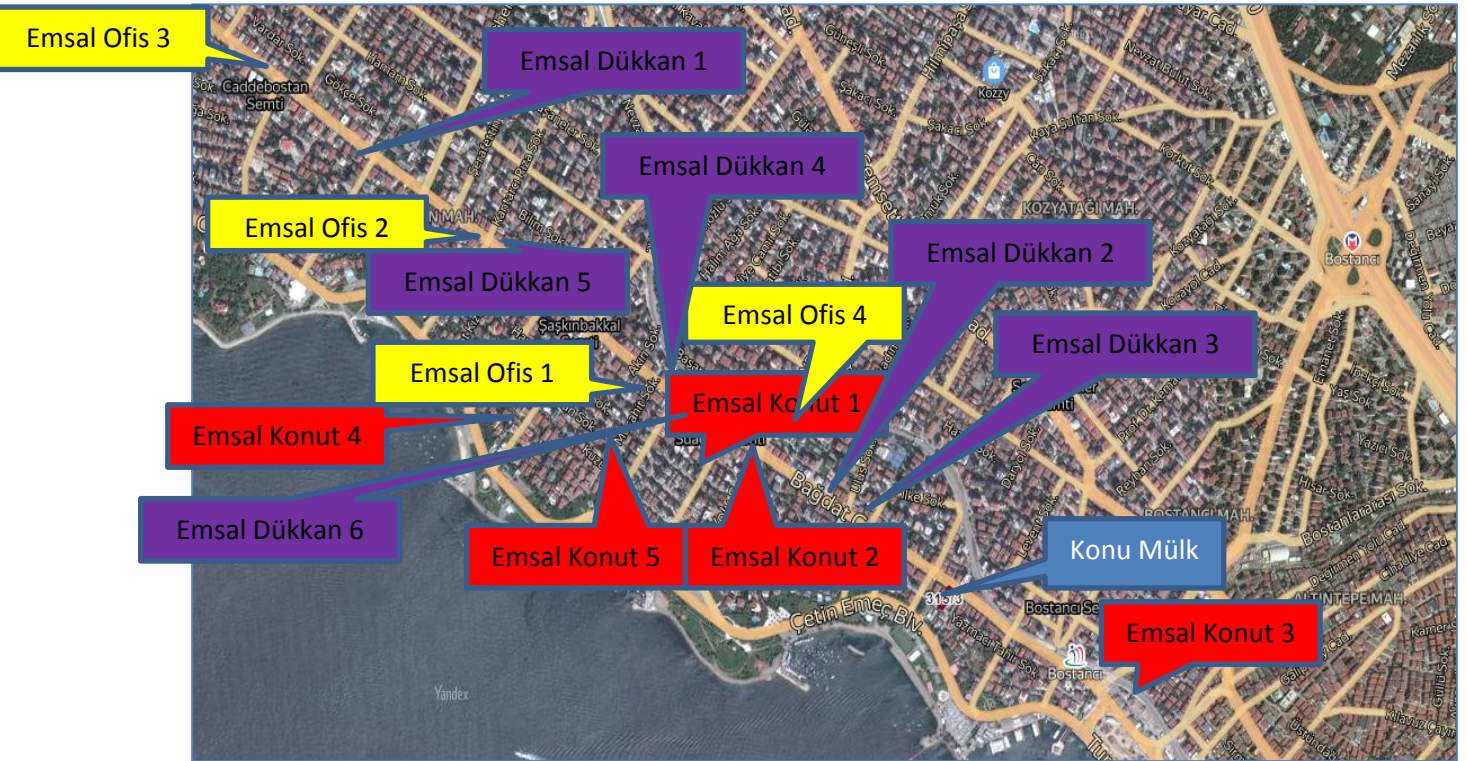
Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder Yeterli emsal bulunması durumunda Pazar yaklaşımı güvenilir bir değerlendirme yaklaşımı olarak kabul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

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

SATILIK KONUT EMSAL LİSTESİ					
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak
1	Bağdat Caddesi yakını Feneryolu	154	3.400.000 TL	22.078 TL	KW Boğaziçi Cadde Team 0216 510 84 00
2	Bağdat Caddesi Suadiye	170	3.500.000 TL	20.588 TL	Mutluol Gayrimenkul 0216 909 13 93
3	Bostancı Sahil	295	8.700.000 TL	29.492 TL	Erimer Group 0532 318 35 28
4	Erneköy Sahil	235	6.750.000 TL	28.723 TL	Erdal Çolak Gayrimenkul 0216 386 16 95
5	Caddebostan Bağdat Caddesi ile Sahil Arası	130	2.690.000 TL	20.692 TL	Çınar Gayrimenkul 0532 491 98 88

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ					
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak
1	Bağdat Caddesi üzeri	270	7.500.000,00 TL	27.777,78 TL	Mal Sahibi 0532 664 23 28
2	Bağdat Caddesi	251	9.500.000,00 TL	37.848,61 TL	Zen GYD 0216 575 50 23
3	Koşuyolu	100	2.000.000,00 TL	20.000,00 TL	İstanbul International 0533 174 12 35
4	Saşkınbakkal Bağdat Caddesi Üzeri	120	2.200.000,00 TL	18.333,33 TL	Remax Sonuç 0216 359 90 90

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 Gayrimenkul 0216 888 08 70



Emsal Krokisi





### **Konut Emsalleri Değerlendirmesi**

Konut emsalleri her ne kadar Bağdat Caddesi güzergâhında, yapımı yeni tamamlanmış binalarda yer alsalar da daha düşük inşaat kalitesine sahiptir. Ankastre ürünler konu mülklere göre kısıtlıdır. Kapalı otopark olanakları da konu mülklere göre daha kısıtlıdır. Bu yüzden emsaller üzerinde %20 inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmıştır.

1 ve 2 No'lu konut emsalleri Bağdat Caddesi'ne ve sahil yoluna konu mülklere göre daha uzaktır. Ayrıca daha az tercih edilen semtlerde yer almaktadır. Bu yüzden %15 ile %25 konum düzeltmeleri yapılmıştır. 5 No'lu emsalin manzarası olmaması (karşı bloğa bakması) nedeniyle %20 manzara düzeltmesi yapılmıştır.

### **Ofis Emsalleri Değerlendirmesi**

Bağdat Caddesi üzerinde, ofis olarak inşa edilmiş yeni bina sayısı çok kısıtlıdır. Cadde üzerinde yapılar genellikle konut olarak inşa edilmekte ancak çok büyük oranda ofis olarak kullanılmaktadır. 3 ve 4 No'lu Emsal ofisler de konut olarak inşa edilmiş binalarda yer almaktadır. Konut olarak inşa edilen taşınmazların iç bölümlendirilmelerinin oda, salon, mutfak, banyo şeklinde yapılmış olması nedeniyle iç mekânların efektif kullanımına engeldir. Değerleme konusu ofisler açık ofis şeklinde yapılmış olup iç bölümlendirmeleri bulunmamaktadır. Katta tek ofistir. Bu yüzden net kullanım alanları konut olarak inşa edilmiş ofislere göre daha büyük olup ihtiyaca göre dekore edilmeye uygundur. Bu yüzden efektif kullanımı konut olarak inşa edilmiş ofislere göre daha yüksektir. Bu yüzden 3 ve 4 No'lu emsallerde %20 net alan düzeltmesine gidilmiştir. Ancak 3 ve 4 No'lu emsaller 1. Normal katta yer almakta olup Bağdat Caddesi gibi yaya yoğunluğunun yüksek olduğu merkezlerde 1. Kattaki ofisler üst katlarda yer alan ofislere göre daha fazla tercih edilmektedir. Ayrıca 1. Kattaki ofisin zemin katta yer alan dükkân ile bir bütün olarak satılması/kiraya verilmesi de mümkündür.(banka, poliklinik, vs.) bu yüzden 1. Kat ofisin şerefiyesi yüksek tutulmuştur.

## Dükkân Emsalleri Değerlendirmesi

Emsal tablosunda yer alan dükkânların bodrum kat alanları %1/3 oranında, asma kat alanları ½ oranında zemin kata indirgenmiştir. 1 No'lu emsalin 2. Bodrum kat alanı da 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir. Emsal tablosunda yer alan satılık dükkânların 6 No'lu emsal hariç tümü eski binalarda yer almaktadır. Bu yüzden %35 inşaat kalitesi düzeltilmesine gidilmiştir. Emsallerin otoparkı bulunmamaktadır ve ön kullanım alanları daha küçüktür. Bu yüzden dükkânlarda %10 ile %20 ön kullanım alanı ve otopark düzeltilmesi yapılmıştır. 1 No'lu emsalin konu mülke göre alanı küçük olduğundan %10 büyüklük düzeltilmesi yapılmıştır. Ayrıca emsal dükkânlarda köşe konumlu olmamasına ve Caddebostan/Suadiye hattına yakınlığına göre konum düzeltmeleri yapılmıştır.

Yukarıdaki değerlendirmeler göre hazırlanmış emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

### Konut Emsal Düzeltme Tablosu

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat	3.350.000	3.500.000	8.700.000	6.750.000	2.690.000
Pazarlık Payı	5%	10%	20%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.182.500	3.150.000	6.960.000	6.075.000	2.421.000
Büyüklük(m2)	195	170	330	290	130
Birim M2 Fiyatı	16.321	18.529	21.091	20.948	18.623
Konum Düzeltmesi	25%	15%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	20%	20%	20%	20%	20%
Manzara Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	45%	35%	20%	20%	40%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	23.665	25.015	25.309	25.138	26.072
Ortalama	25.040 TL				

### Ofis Emsal Düzeltme Tablosu

	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
Büyüklük(m2)	360	320	130	120
Birim M2 Fiyatı	18.750	22.266	14.615	14.667
Konum Düzeltmesi	0%	-20%	5%	0%
Net/Brüt Alan Farkı Düzeltmesi	0%	0%	20%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-20%	25%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	18.750	17.813	18.269	17.600
Ortalama	18.108 TL			

### Dükkân Emsal Düzeltme Tablosu

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstene 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	-25%	10%	25%	20%	-25%	-25%
Ön Kullanım ve Otopark Düzeltmesi	20%	20%	20%	20%	20%	10%
Bina Yaşı Düzeltmesi	35%	35%	35%	35%	35%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	20%	65%	80%	75%	30%	-15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	144.000	140.684	132.545	141.750	150.682	161.053
Ortalama	145.119 TL					

Emsaller değerlendirilirken A Blok 1 No'lu dükkân ve 2 No'lu ofis; B Blok 4 No'lu konut dikkate alınmış ve bu bağımsız bölümlerin birim m2 değerleri baz değer olarak kabul edilmiş diğer bağımsız bölümlere baz değere göre şerefiyelendirilmiştir. 1. Katta yer alan ofisler daha fazla tercih edildiğinden, erişimi daha kolay olduğundan ve zemin kattaki dükkân ile birlikte kullanılma olanağı olduğundan şerefiye katsayısı 1,15 olarak belirlenmiştir. B Blokta yer alan dükkân yaya ve araç trafiğinin düşük, ticari hareketliliğin az olduğu sokağa cepheli olması nedeniyle şerefiye katsayısı 0,30 olarak alınmıştır. B Blok'ta yer alan konutlar ise manzaralarına göre şerefiyelendirilmiştir.(Kat yükseldikçe manzara görüş açısı artmaktadır) Şerefiyelendirme tablosu aşağıda gösterilmiştir. Çatı katında yer alan daire manzarası geniş olsa da büyüklük ve mimari nedenle dubleks dairelere talep normal kat dairelere göre daha düşüktür. Bu tip dairelerin satışı daha güçtür bu yüzden şerefiye katsayısı 1,05 olarak belirlenmiştir. Aynı şekilde Çatı katında yer alan ofis manzarası diğerleri ile aynı olsa da büyüklük ve mimari nedenle dubleks dairelere talep normal kat ofislere göre daha düşüktür. Bu tip dairelerin satışı daha güçtür bu yüzden şerefiye katsayısı 0,96 olarak belirlenmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan(m2)	Depo Alanı(m2)	Toplam Brüt (m2)	Zemine İndirgenmiş Alan	Baz Fiyat	Şerefiye Katsayısı	Pazar Değeri
A	5	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	91,7	84,41	177	119,8	145.000 TL	1	17.376.000 TL
A	1	Ofis	137,53	7,73	145,26		18.000 TL	1,15	3.007.000 TL
A	2	Ofis	137,93	7,73	145,66		18.000 TL	1	2.622.000 TL
A	3	Ofis	137,93	7,73	145,66		18.000 TL	1	2.622.000 TL
A	4	Çatı Arası ile Bağlantılı Ofis	200,69	7,73	208,42		18.000 TL	0,96	3.601.000 TL
B	7	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	47,61	8,39	56	50,41	145.000 TL	0,3	2.193.000 TL
B	1	Konut	118,23	2,5	120,73		25.000 TL	0,65	1.962.000 TL
B	2	Konut	118,16	2,5	120,66		25.000 TL	0,7	2.112.000 TL
B	3	Konut	118,33	2,5	120,83		25.000 TL	0,9	2.719.000 TL
B	4	Konut	118,42	2,5	120,92		25.000 TL	1	3.023.000 TL
B	5	Konut	118,21	3	121,21		25.000 TL	1,15	3.485.000 TL
B	6	Çatı Arası ile Bağlantılı Konut	197,15	4,5	201,65		25.000 TL	1,05	5.293.000 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>1.541,89</b>	<b>141,22</b>	<b>1684,0</b>	<b>170,2</b>			<b>50.015.000 TL</b>

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

### 6.4.3 Gelir Yaklaşımı

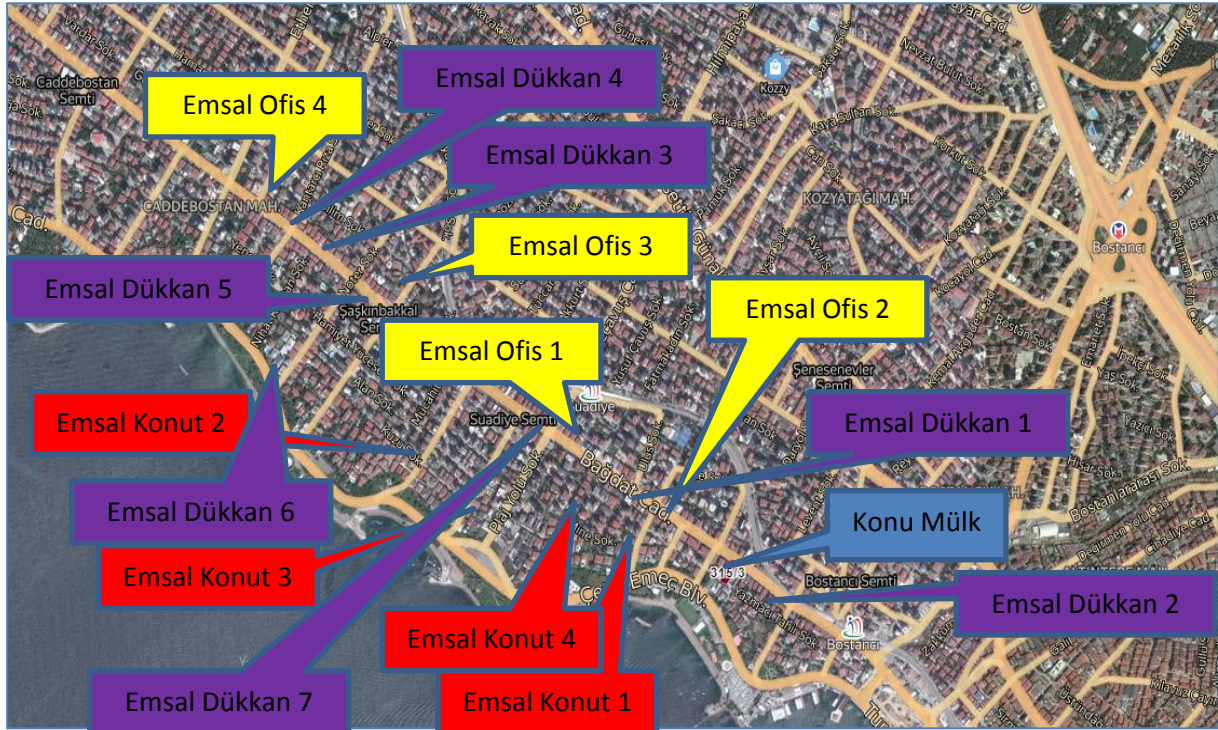
Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Gelir yaklaşımında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış olup yakın çevrede benzer konum ve nitelikte kiralık konut, ofis ve dükkân emsalleri bulunmuş olup aşağıdaki emsal tablosunda gösterilmiştir.

KİRALIK KONUT EMSAL LİSTESİ					
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	İstenen Kira	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak
1	Caddebostan Bağdat Caddesi ile Sahil Arası	120	6.000,00 TL	50,00 TL	Mal Sahibi 0543 902 97 62
2	Bağdat Caddesi Sahil arası	80	3.500,00 TL	43,75 TL	Mega Gayrimenkul 0216 330 22 72
3	Bağdat Caddesi Sahil arası	130	5.750,00 TL	44,23 TL	Başaran Gül Emlak 0216 369 03 65
4	Bağdat Caddesi Paralel Sokağı	110	6.250,00 TL	56,82 TL	Yiğit & Mert Emlak 0216 373 48 93

KİRALIK OFİS EMSAL LİSTESİ					
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak
1	Bağdat Caddesi üzeri	120	15.000,00 TL	125,00 TL	Smart Gayrimenkul 0216 361 26 06
2	Bağdat Caddesi	380	42.500,00 TL	111,84 TL	Mihra Gayrimenkul 0216 360 19 41
3	Suadiye Bağdat Caddesi'ne yakın	160	27.500,00 TL	171,88 TL	Beyaz Ev 0216 709 39 26
4	Bağdat Caddesi Suadiye	150	18.000,00 TL	120,00 TL	Ceki Gayrimenkul 0216 350 44 00

## KİRALIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ

Emsal	Konum	Kat	Alan(m2)	İndirgenmiş Alan(m2)	İstenen Kira	İndirgenmiş Birim m2 Kira	Kaynak
1	Caddebostan Bağdat Caddesi üzeri	2 .Bodrum	130,00	177,67	40.000 TL	225 TL	Algı Yapı Emlak 0216 41 68 65
		Bodrum	65,00				
		Zemin	130,00				
2	Bostancı Bağdat Caddesi üzeri	Bodrum	40,00	83,33	28.000 TL	336 TL	Remax Eksen 0530 526 05 66
		Zemin	70,00				
3	Erenköy Bağdat Caddesi	Zemin	60,00	60,00	50.000 TL	833 TL	KW Çekmeköy 0216 641 41 84
4	Caddebostan Bağdat Caddesi İskele Sokak Karşısı	Bodrum	273,00	323,00	200.000 TL	619 TL	İzak Hason 0216 478 23 00
		Zemin	232,00				
5	Erenköy Bağdat Caddesi	Bodrum	25,00	24,33	20.000 TL	822 TL	Turyap Göztepe 0216 411 21 51
		Zemin	16,00				
6	Cemil Topuzlu Migros Yakını	Zemin	110,00	110,00	50.000 TL	455 TL	Prowork Demirler Gayrimenkul 0536 933 00 00
7	Bağdat Caddesi Caddebostan	Zemin	190,00	190,00	65.000 TL	342 TL	United Millenium 0542 252 97 28



Kiralık Emsal Krokisi



### **Konut Emsalleri Değerlendirmesi**

Konut emsalleri her ne kadar Bağdat Caddesi ile sahil yolu arasında yapımı yeni tamamlanmış binalarda yer alsalar da standart inşaat kalitesine sahiptir. Kapalı otopark olanakları da konu mülklere göre daha kısıtlıdır. Değerleme konusu taşınmazlar emsallere göre yüksek kaliteli malzeme ve işçilik ile inşa edilmişlerdir. Bu yüzden emsaller üzerinde %10 ile %20 inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmıştır.

Emsal taşınmazların deniz manzarası yoktur ya da kısıtlıdır. Bu yüzden %15 ile %25 manzara düzeltmeleri yapılmıştır.

### **Ofis Emsalleri Değerlendirmesi**

Bağdat Caddesi üzerinde, ofis olarak inşa edilmiş bina sayısı çok kısıtlıdır. Cadde üzerinde yapılar genellikle konut olarak inşa edilmekte ancak çok büyük oranda ofis olarak kullanılmaktadır. 3 ve 4 No'lu Emsal ofisler de konut olarak inşa edilmiş binalarda yer almaktadır. Konut olarak inşa edilen taşınmazların iç bölümlendirilmelerinin oda, salon, mutfak, banyo şeklinde yapılmış olması nedeniyle iç mekânların efektif kullanımına engeldir. Değerleme konusu ofisler açık ofis şeklinde yapılmış olup iç bölümlendirmeleri bulunmamaktadır. Katta tek ofistir. Bu yüzden net kullanım alanları konut olarak inşa edilmiş ofislere göre daha büyük olup ihtiyaca göre dekore edilmeye uygundur. Ayrıca efektif kullanımı konut olarak inşa edilmiş ofislere göre daha yüksektir. Bu yüzden 3 ve 4 No'lu emsallerde %20 net alan düzeltmesine gidilmiştir. Bağdat Caddesi gibi yaya yoğunluğunun yüksek olduğu merkezlerde 1. Kattaki ofisler üst katlarda yer alan ofislere göre daha fazla tercih edilmektedir. Ayrıca 1. Kattaki ofisin zemin katta yer alan dükkân ile bir bütün olarak satılması/kiraya verilmesi de mümkündür.(banka, poliklinik, vs.) bu yüzden 1. Kat ofisin şerefiyesi yüksek tutulmuştur

### **Dükkân Emsalleri Değerlendirmesi**

Emsal tablosunda yer alan dükkânların bodrum kat alanları %1/3 oranında, asma kat alanları ½ oranında zemin kata indirgenmiştir. 1 No'lu emsalin 2. Bodrum kat alanı da 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir. Emsal tablosunda yer alan satılık dükkânları tümü eski binalarda yer almaktadır Bu yüzden %25 inşaat kalitesi düzeltmesine gidilmiştir. Emsallerin otoparkı bulunmamaktadır ve ön kullanım alanları daha küçüktür. Bu yüzden dükkânlarda %10 ile %20 ön kullanım alanı ve otopark düzeltmesi yapılmıştır. 3 ve 5 No'lu emsalin konu mülke göre alanı küçük olduğundan %10 ile %25 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır. Ayrıca emsal dükkânlarda köşe konumlu olmamasına ve Caddebostan/Suadiye hattına yakınlığına göre konum düzeltmeleri yapılmıştır.

Yukarıdaki değerlendirmelere göre hazırlanmış emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir

### Konut Emsal Düzeltme Tablosu

İstenen Kira	6.000	3.500	5.750	6.250
Pazarlık Payı	10%	3%	3%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	5.400	3.395	5.578	5.938
Büyükölük(m2)	105	80	130	110
Birim M2 Fiyatı	51	42	43	54
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi /Yaş Düzeltmesi	20%	20%	10%	10%
Manzara Düzeltmesi	25%	25%	25%	15%
Biçim Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	45%	45%	35%	25%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	75	62	58	67
Ortalama	65 TL			

### Ofis Emsal Düzeltme Tablosu

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira	15.000	42.500	27.500	18.000
Pazarlık Payı	10%	5%	25%	25%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	13.500	40.375	20.625	13.500
Büyükölük(m2)	180	550	220	180
Birim M2 Kirası	75	73	94	75
Konum Düzeltmesi	0%	0%	-20%	-10%
İnşaat Kalitesi /Yaş Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Kat Düzeltmesi	0%	0%	-15%	-15%
Net/ Brüt Alan Farkı Düzeltmesi	0%	0%	20%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	0%	-15%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	75	73	80	71
Ortalama	75 TL			

### Dükkan Emsal Düzeltme Tablosu

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
İstenen Kira (TL)	40.000	28.000	50.000	200.000	20.000	50.000	65.000
Pazarlık Payı	5%	3%	20%	20%	10%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira TL)	38.000	27.160	40.000	160.000	18.000	47.500	61.750
Düzeltilmiş Büyükölük(m2)	178	83	75	323	29	110	190
Birim M2 Kirası	214	326	533	495	614	432	325
Konum Düzeltmesi	30%	0%	-15%	-20%	-30%	0%	10%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	-10%	0%	-25%	0%	0%
Bina Yaşı Düzeltmesi	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Ön Kullanım ve Otopark Düzeltmesi	20%	10%	20%	20%	20%	20%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	75%	35%	20%	25%	-10%	45%	55%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	374	440	640	619	552	626	504
Ortalama	537 TL						



Emsaller değerlendirilirken A Blok 1 No'lu dükkan ve 2 No'lu ofis; B Blok 3 No'lu konut dikkate alınmış ve bu bağımsız bölümlerin birim m2 değerleri baz değer olarak kabul edilmiş diğer bağımsız bölümlere baz değere göre şerefiyelendirilmiştir. 1. Katta yer alan ofis erişimi daha kolay olduğundan şerefiye katsayısı 1,15 olarak belirlenmiştir. B Bloкта yer alan dükkân yaya ve araç trafiğinin düşük olduğu sokağa cepheli olması nedeniyle şerefiye katsayısı 0,30 olarak alınmıştır. B Blok'ta yer alan konutlar ise manzaralarına göre şerefiyelendirilmiştir. Mahallinde yapılan araştırmalarda kapitalizasyon oranı konutlarda %3, dükkânlarda %4,5, ofislerde %5 olarak belirlenmiştir. Buna göre şerefiyelendirme ve gelir yaklaşımına göre değer tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan(m2)	Depo Alanı(m2)	Toplam Brüt (m2)	Zemine İndirgenmiş Alan	Baz Kira	Şerefiye Katsayısı	Pazar Kirası	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
A	5	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	91,7	84,41	177	119,8	540 TL	1	64.700 TL	776.400 TL	0,045	17.253.000 TL
A	1	Ofis	137,53	7,73	145,26		75 TL	1,15	12.500 TL	150.000 TL	0,05	3.000.000 TL
A	2	Ofis	137,93	7,73	145,66		75 TL	1	10.900 TL	130.800 TL	0,05	2.616.000 TL
A	3	Ofis	137,93	7,73	145,66		75 TL	1	10.900 TL	130.800 TL	0,05	2.616.000 TL
A	4	Çatı Arası ile Bağlantılı Ofis	200,69	7,73	208,42		75 TL	0,96	15.000 TL	180.000 TL	0,05	3.600.000 TL
B	7	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	47,61	8,39	56	50,41	540 TL	0,3	9.100 TL	109.200 TL	0,045	2.426.667 TL
B	1	Konut	118,23	2,5	120,73		65 TL	0,65	5.100 TL	61.200 TL	0,03	2.040.000 TL
B	2	Konut	118,16	2,5	120,66		65 TL	0,7	5.500 TL	66.000 TL	0,03	2.200.000 TL
B	3	Konut	118,33	2,5	120,83		65 TL	0,9	7.100 TL	85.200 TL	0,03	2.840.000 TL
B	4	Konut	118,42	2,5	120,92		65 TL	1	7.900 TL	94.800 TL	0,03	3.160.000 TL
B	5	Konut	118,21	3	121,21		65 TL	1,15	9.100 TL	109.200 TL	0,03	3.640.000 TL
B	6	Çatı Arası ile Bağlantılı Konut	197,15	4,5	201,65		65 TL	1,05	13.800 TL	165.600 TL	0,03	5.520.000 TL
TOPLAM			1.541,89	141,22	1684,0	170,2			171.600 TL	2.059.200 TL		50.911.667 TL

## 6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin kira değeri analizi ve kullanılan 6.4.3 Gelir Yaklaşımı bölümünde açıklanmış olup toplam aylık kira değeri 171.600 TL olarak takdir edilmiştir.

## 6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğinde değildir.

## 6.7 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

## 6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların toplam Pazar değeri Pazar yaklaşımı ile 50.015.000 TL olarak, gelir yaklaşımı ile 50.912.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bağdat Caddesi'nde alıcıların prestij ve semt tercihi nedeniyle gayrimenkulleri kira gelirinden çok kullanım amaçlı aldıkları, bu yüzden genel olarak değer hesaplamalarında bölgede kiradan değere gidilmediği bilinmektedir. Ayrıca konutlarda gelir yaklaşımı her zaman doğru sonuç vermeyebilmektedir. Bu yüzden değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin nihai değerinin takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımına göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin toplam değeri **50.015.000 TL (KDV Hariç)** olarak takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlerin değer tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)
A	5	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	17.376.000 TL	18.766.080 TL
A	1	Ofis	3.007.000 TL	3.247.560 TL
A	2	Ofis	2.622.000 TL	2.831.760 TL
A	3	Ofis	2.622.000 TL	2.831.760 TL
A	4	Çatı Arası ile Bağlantılı Ofis	3.601.000 TL	3.889.080 TL
B	7	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	2.193.000 TL	2.368.440 TL
B	1	Konut	1.962.000 TL	1.981.620 TL
B	2	Konut	2.112.000 TL	2.133.120 TL
B	3	Konut	2.719.000 TL	2.746.190 TL
B	4	Konut	3.023.000 TL	3.053.230 TL
B	5	Konut	3.485.000 TL	3.519.850 TL
B	6	Çatı Arası ile Bağlantılı Konut	5.293.000 TL	5.741.440 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>50.015.000 TL</b>	<b>53.110.130 TL</b>

Not: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde yapılacak 150 m<sup>2</sup>'nin altında bulunan konut teslimlerinde % 1 oranında KDV uygulanmaktadır. 21 Mart 2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile bazı konut ve işyeri tesliminde %8 olarak dikkate alınan KDV oranı uygulanmasına 31 Aralık 2019 tarihine kadar (bu tarih dâhil) devam edilecektir.

## **7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

## **7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar için tarafımızca 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 taşınmazların tapudaki niteliklerine paralel olarak konut, ofis ve dükkân olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

## **7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

#### 02.12.2019 Tarihi İtibarı İle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri	Gayrimenkullerin Toplam Aylık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	50.015.000 TL	171.600 TL
KDV Dâhil	53.110.130 TL	202.488 TL

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

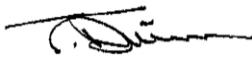
Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401431

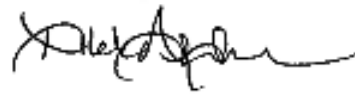


#### Onaylayan

Dilek YILMAZ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566





## 9 EKLER

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