

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İSTANBUL İLİ -KADIKÖY İLÇESİ

UŞAKLIGİL APARTMANI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: AKGYO-2019-00004

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-2018-00004
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 67 pafta, 3206 ada 14 parselde kayıtlı "9 Katlı Çatı Arası ilave Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	6.664 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Suadiye Mahallesi, Bağdat Cad. No:481, Kadıköy/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut + Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibarı İle

Pazar Değeri (TL)	
(KDV HARIÇ)	228.369.000 TL
(KDV DÂHİL)	246.638.520 TL

Yıllık Pazar Kirası (TL)	
(KDV HARIÇ)	14.844.000 TL
(KDV DÂHİL)	17.515.920 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV Oranı satışta %8 Kiralamada %18 olarak belirlenmiştir.
3. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.1	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
4.1	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
4.2.1	İstanbul İli	17
4.2.2	Kadıköy İlçesi	19
4.2.3	Bağdat Caddesi	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.....	26
5.4.5	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	26
5.5	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler.....	27
5.5.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	27
İnşaat Tarzı		27
5.5.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	27
5.6	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	28
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	29
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	29
6.2	Swot Analizi	29
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	29
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	29



6.4.1	Pazar Yaklaşımı	30
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	32
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	32
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	36
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	36
6.7	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	36
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	37
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	37
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	37
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
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
	Hazırlayan.....	38
	EKLER	39



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Rapor Numarası :AKGYO-2019-00004

Raporun Türü : İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 67 pafta, 3206 ada 14 parselde kayıtlı “9 Katlı Çatı Arası ilave Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 25.11.2019 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.

2.1 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 67 pafta, 3206 ada 14 parselde kayıtlı “9 Katlı Çatı Arası ilave Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün 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

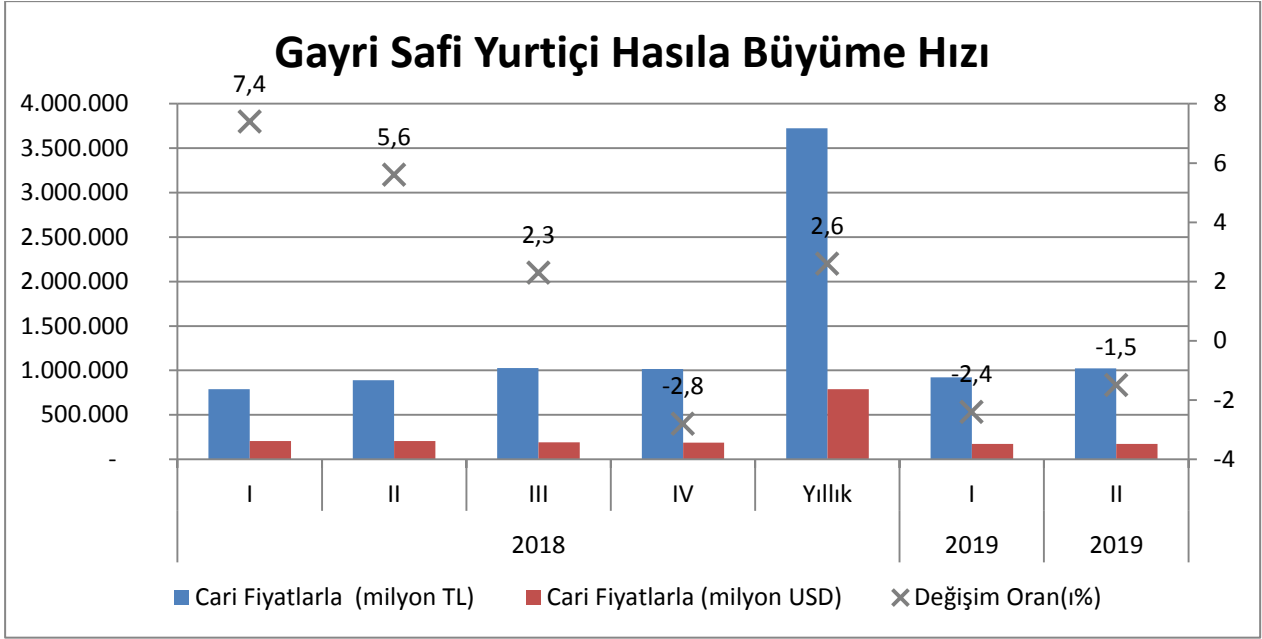
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

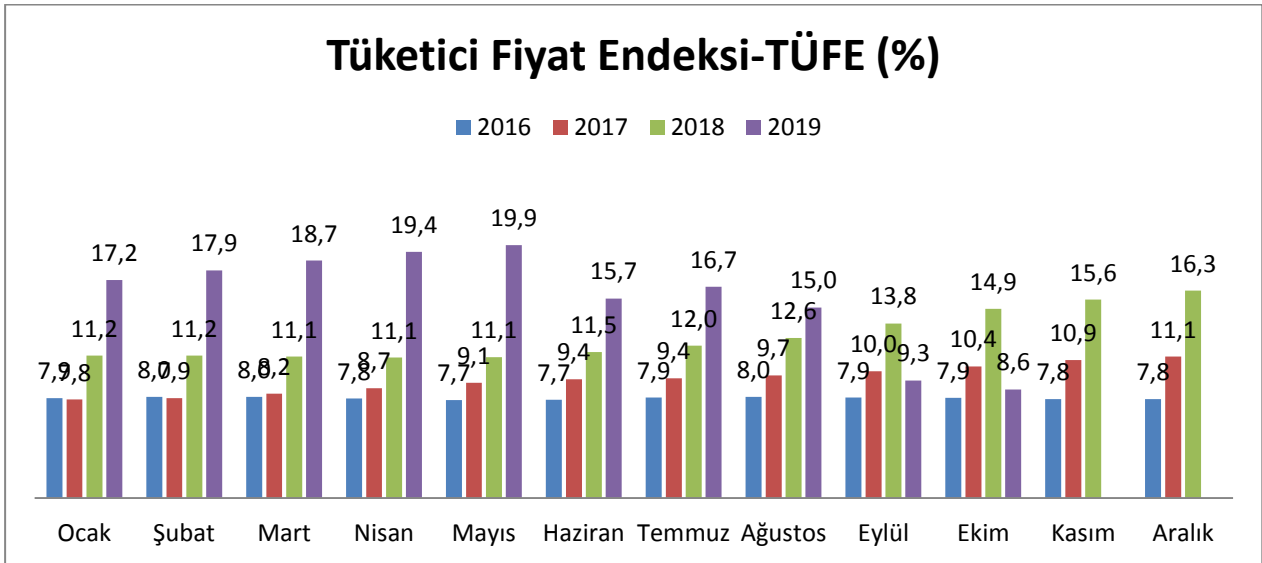
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle 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.

4.1 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 kırılğan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirime 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.

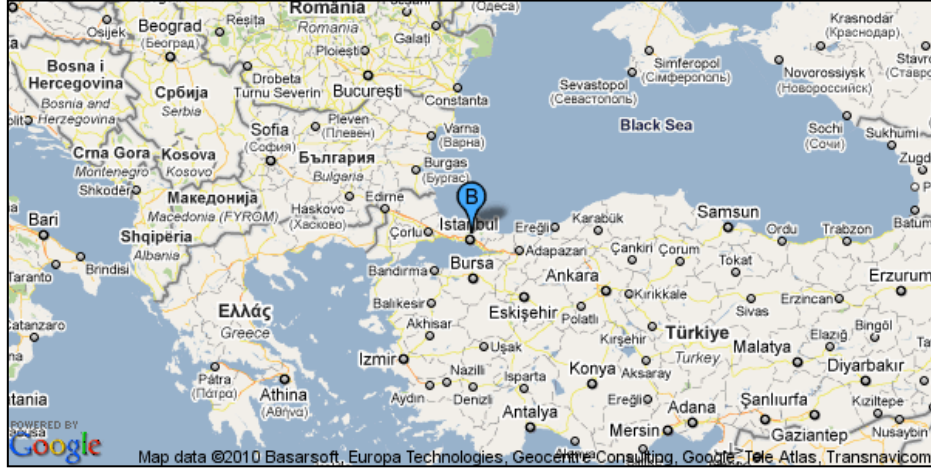
Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve 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 Gayrimenkulün 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 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

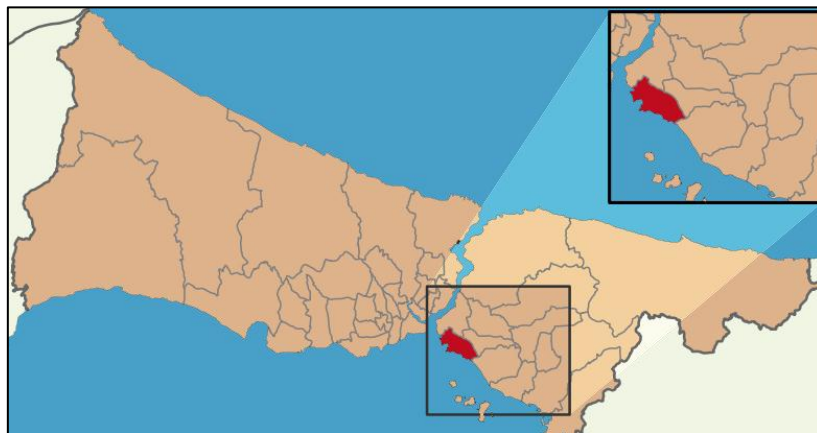
İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımda kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

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.

4.2.2 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.



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 Bağdat Caddesi

Bağdat Caddesi İstanbul'un Asya kıtasında bulunan; Kadıköy Belediyesi sınırları içerisinde; Kızıltoprak'tan başlayarak; Maltepe Belediyesi sınırlarındaki Cevizli'ye kadar uzanan ünlü bir caddedir. Eskiden daha çok insanların oturduğu binalar bu cadde üzerinde bulunurken; günümüzde özellikle Suadiye'den başlayarak Caddebostan'a kadar uzanan bölgede restoranlar, kafeler, butikler ve mağazalar ile ünlüdür. Dünyaca ünlü birçok markanın şubeleri burada bulunabilir

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Suadiye semtinde, Bağdat Caddesi üzerinde yer almaktadır. Hâlihazırda değerlemeye konu bina kiracısı tarafından çok katlı mağaza olarak kullanılmaktadır. Sahile yaklaşık 150 metre, Marmaray Suadiye istasyonuna yaklaşık 600m. Bostancı deniz otobüsü iskelesine yaklaşık 800 m mesafede bulunmaktadır.

Taşınmaz; Bağdat Caddesi üzerinde, Bostancı istikametine doğru giderken Havacı Binbaşı Mehmet Sokak'ı geçtikten sonra soldan 3. parsel konumundadır. Taşınmaz; Bağdat Caddesi üzerinde trafik akış yönüne göre sağ taraftadır.

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.



Konu Parsel Ve Çevresine İlişkin Uydu Görüntüsü



5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kadıköy
Mahallesi	:	Bostancı
Köyü	:	-
Mevkii	:	Bağdat Caddesi ve Ahmet Cevdet Paşa
Pafta No	:	67
Ada No	:	3206
Parsel No	:	14
Yüzölçümü	:	1.457,72 m2
Maliki	:	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Niteliği	:	9 Katlı Çatı Arası ilave Betonarme Bina ve Arsası
Tapu Tarihi	:	27.07.2017
Yevmiye No	:	23658
Cilt No	:	60
Sayfa No	:	6069

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Müşteriden temin edilen 13.11.2019 tarihli Tapu Kayıt Örneği” belgesine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (26.11.2013 tarih ve 32208 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 1,-TL bedel karşılığında 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (13.10.2016 tarih ve 32719 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 1. Dereceden, F.B.K. müddetle, SDF hakkı olmaksızın, 310.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi. (11.04.2018 tarih ve 12642 yevmiye no ile)

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün tapu kayıtlarındaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- Değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıllık dönemde mülkiyet durumunda bir değişiklik meydana gelmemiş olup, taşınmazın niteliği arsa iken cins tashihi yapılarak 27.07.2017 tarih ve 236598 yevmiye no ile “Dokuz Katlı, Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina 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, 26.11.2013 tarih ve 32208 yevmiye no'lu “6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.” Şerhi, parsel üzerinde daha önce bulunan ve yıkılmış olan yapı için alınmış olup, değerlendirme konusu gayrimenkulü ilgilendiren bir kayıt değildir.

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 beyan ile kira şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler hanesinde bulunan ipotek, Müşteriden temin edilen, Yapı Kredi Bankası'nın 07.11.2019 tarihli yazısına göre 3206 Ada 14 parselde yer alan Uşaklıgil Apt. 315 Ada 3 parselde yer alan Ak Apt. 1435 Ada 39 parselde yer alan Caddebostan projesi ve 378 Ada 25 parselde yer alan Erenköy projesinin finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi" başlıklı 30. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir hükmü çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan ipotek, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasını engelleyen bir husus değildir.

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı değerlendirilmektedir.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kadıköy Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada; değerlendirme konusu taşınmazın, 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Uygulama İmar Planı, Plan Notu tadilatları ve Lejantı Değişikliğine göre Hmax:18:00m (5kat) max TAKS:0,25 ayırık nizam "Ticaret+ Konut" Alanında kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Kadıköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün imar durum yazısı ektedir.

5.4 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeye göre;

Değerlemeye konu taşınmaza ait 28.05.2015 tarih ve 2015/2296633 sayılı mimari proje 06.12.2016 tarih ve 2016/61631 sayılı tadilat projesi, 29.06.2015 tarih ve 000365-15 sayılı yeni yapı için düzenlenmiş yapı ruhsatı, 02.02.2017 tarih ve 000099-17 sayılı tadilat ruhsatı ile 21.04.2017 tarih ve 2017/135 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

- Dosyasında yapılan incelemede 1. ve 2. bodrum katlarda depo projesine aykırı olarak depo alanı duvarlarının kaldırılarak otoparkın depo alanına dâhil edilmiş olması, 2 ve 3. Bodrum katlar arasında kalan döşemenin kesilerek yırtık açılması nedeniyle Kadıköy Belediye Başkanlığı'nca 01.12.2017 tarih ve 119/000035 sayılı Yapı Tespit ve İnceleme Tutanağı tanzim edilmiş olduğu,
- Kadıköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 05.12.2017 tarih ve 68246331-310.10.01.01 sayılı kararı ile; sözü edilen yapının 3194 Sayılı Kanun'un 5940 Sayılı Kanun'la değişik 42. maddesine göre para cezası alınmasına karar verilmiş olduğu,
- 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 32. Maddesi'ne göre 01.03.2018 tarih 18/66 sayılı encümen kararı ile yıkım kararı çıkarılmış ve ilgisine tebliğ edilmiş, söz konusu yere 16.04.2018

tarihinde yıkım yapılmak için gidilmiş ancak tahliye edilecek kısımda muhafazası güç eşyalar bulunduğu ve belediyeye ait yediemin deposu bulunmadığından tahliye işlemi yapılamamış konu yer işgali olduğundan yıkım yapılamadığı

- Son olarak değerlendirme konusu bina için; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesi doğrultusunda 06.06.2018 tarihli 02.08.2018 tarih, L1Z453A0 belge ve 860475 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi alınmış olduğu

Görölmüş, söz konusu belgeler rapor ekinde sunulmuştur,

Kadıköy Belediyesi'nde yapılan araştırmada taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşılammış olup yapı kullanma izin belgesine göre binaya ait 04.01.2017 tarih 8340059855477 numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Dosyasında; yapı kayıt belgesinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

5.4.1 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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 gayrimenkulün mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. Yasal gerekliliğı olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur (konu ile açıklama, raporumuzun 5.4.4. maddesinde yer almaktadır)

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

Taşınmazın projeye aykırılıklar için düzenlenmiş yapı tatil tutanağı, para cezası ve yıkım kararı mevcut olsa da söz konusu kararlardan sonra binaya ilişkin yapı kayıt belgesi alınmıştır. 3194 Sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi'ne göre yapı kayıt belgesi verilen yapılarla ilgili bu kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.08.2018 tarih ve 38/991 sayılı İlke Kararı'na göre 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında yapı kayıt belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48,1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması" na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine karar verilmiştir.

İmar kanununun ilgili maddesi ve SPK ilke kararı gereği değerlendirme konusu taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeleri tam ve eksiksiz olarak mevcut olup 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 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler

5.5.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	4 Bodrum+Zemin+4 Normal Kat+ Çatı Katı
Yaşı	:	3
Alanı (Tadilat Projesine Göre)	:	6.664 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Merkezi Sistem VRV
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	3 Adet Müşteri Asansörü 1 Adet 3.800 kg kapasiteli yük asansörü
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Algılama ve Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.5.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz 4 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katından meydana gelmiş betonarme binadır.
- Bina bir bütün olarak kiracı tarafından çok katlı mağaza olarak kullanılmaktadır.
- Binanın bodrum katlarında; su deposu, teknik hacimler, mağazaya ait depolar ve idari birimler bulunmaktadır.
- Kiracı firma; kendi konsept ve kurumsal kimliğine uygun olarak sökülebilir kartonpiyer duvar ile mağazayı ihtiyaca göre bölümlendirmiş ve soyunma kabinleri ofisler, reyonlar vs. oluşturmuştur.
- Binadaki değişiklikler basit inşaat teknikleriyle yapılmış olup gerektiği takdirde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptirler.
- Bina içerisinde zeminler; 3. ve 4. bodrum katlarda epoksi, 2. bodrum kat, 3. ve 4. normal katlar ile çatı katında laminant parke, 1. bodrum kat, 1. ve 2. normal katlarında mermer, zemin katında ise dekoratif doğal taş kaplıdır.
- Duvarlar saten boyalıdır.
- Tavanlar; 3. ve 4. bodrum katlarda plastik boyalı, diğer katlarda spot aydınlatmalı asma tavandır.
- Bina çatı katında teras mevcut olup terastan kısmi deniz manzarası izlenebilmektedir.
- Bina bahçesi dekoratif peyzaj malzemeleri ile dekore edilmiştir
- Bina dış cephesi boyalı çatısı teras çatıdır.



- Binanın Bağdat Caddesi'ne yaklaşık 25 m cephesi vardır.

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

5.6 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz kiracısı tarafından bir bütün olarak giyim mağazası olarak kullanılmaktadır.

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 dâhil kesimin ikamet ettiği prestijli bir semtte yer almaktadır.
- Sahil yoluna çok yakın ve Bağdat Caddesi'ne geniş cepheli konumdadır.
- Yeni deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş bir yapıdır.
- Çatı katından kısmi deniz manzarası bulunmaktadır.
- Prestijli, tanınmış bir giyim firması tarafından uzun süreli kiralanmıştır.

Zayıf Yönler

- Binaya ait otopark bulunmamaktadır.
- Bağdat Caddesi'nin yaya trafiğinin kısmen azaldığı bir noktada yer almaktadır.

Fırsatlar

- Bağdat Caddesi tanınmış firmalar ve orta üst gelir grubuna dahil kesim için her zaman tercih edilen bir nokta olup gelecekte de değerinde bir kayıp olmayacaktır.
- Taşınmazın yakınından geçen Gebze-Halkalı Marmaray hattı, Bostancı deniz otobüsü iskelesine yakın olması nedeniyle ulaşım imkânları kolaylaşmış olup bu durum bölgeye gelecekte İstanbul'un tüm semtlerinden yayaların daha fazla ulaşımını sağlayacaktır

Tehditler

- Bankaların kredilere uyguladıkları yüksek faiz oranları gayrimenkul piyasasını olumsuz etkileyebilir.

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

Bu değerlendirme raporunda kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

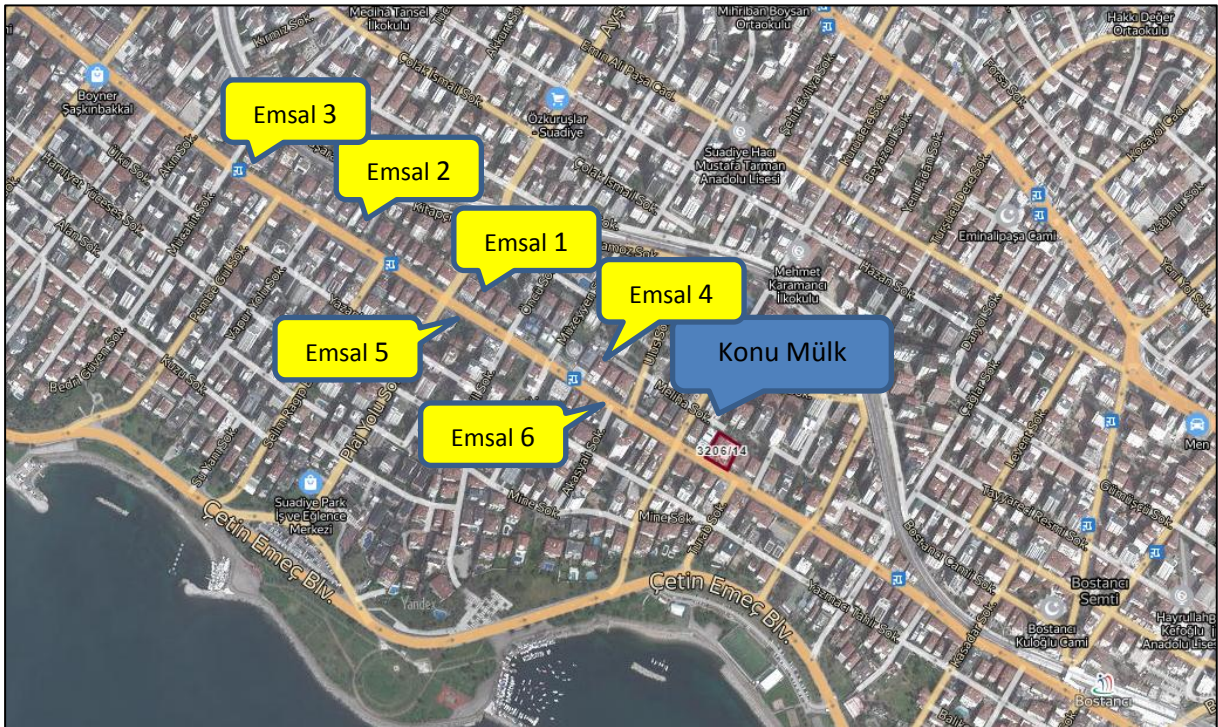
6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazın ticari bina nitelikli olması nedeniyle, Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Yeterli emsal bulunduğu Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yaklaşımıdır. Değerleme konusu taşınmaz çok katlı mağaza olup Bağdat Caddesi güzergâhında benzer nitelikli mağazaların fiyatları araştırılmış ve aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Toplam Alan (m ²)	Düzeltilmiş Alan	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Özellik
1	Şaşkınbakkal	300	203	12.900.000	63.443	Perek Emlak 0212 368 11 08	Yeni binada 77 m2 bahçe kullanımı olan 145 m2 bodrum 155 m2 zemin kat kullanımı olan dükkan
2	Erenköy	170	87	7.000.000	80.460	Ceki Gayrimenkul 0216 350 44 00	100 m2 bahçe kullanımı olan, 125 m2 bodrum, 45 m2 zemin kat alanlı dükkan
3	Caddebostan	190	153	10.000.000	65.359	Ceki Gayrimenkul 0216 350 44 00	135 m2 giriş 55 m2 bodrum kat kullanımı olan dükkan
4	Suadiye	370	223	18.700.000	83.857	Aktüel Gayrimenkul 0216 363 25 30	220 m2 bodrum kat 150 m2 zemin kat kullanımı olan dükkan
5	Şaşkınbakkal	230	143	13.000.000	90.909	izak Hason 0216 478 23 00	Daha iyi konumda 100 m2 zemin 130 m2 bodrum kat kullanımı olan 65 m2 ön kullanımlı dükkan
6	Suadiye	500	226	17.000.000	75.221	izak Hason 0216 478 23 00	125 m2 giriş 125 m2 bodrum kat 120 m2 1. kat kullanımı olan 120 m2 ön kullanımlı dükkan



Satılık Emsal Krokisi



Emsal tablosunda gösterilen mağazaların konum, büyüklük ve inşaat kalitesine göre düzeltmelere tabi tutulmuş olup emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir. Emsallerin zemin üstü katları ½ oranında, bodrum katları 1/3 oranında zemin kata indirgenerek düzeltilmiş alanı bulunmuştur.

Emsal Değerlendirmesi

1 No'lu emsal Bağdat Caddesi'nden algılanırlığı düşük olup konu mülke göre daha kötü konumdadır. Bu yüzden %25 konum düzeltmesi yapılmıştır. Yeni binada yer aldığından inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmamış, konu mülke göre alanı daha küçük olduğundan %10 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

2 No'lu emsal konu mülke göre daha iyi konumdadır. Bu yüzden %5 konum düzeltmesi yapılmıştır. Eski binada yer aldığından %20 yaş/inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmış, konu mülke göre alanı daha küçük olduğundan %20 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

3 No'lu emsal konu mülke göre daha kötü konumdadır. Bu yüzden %10 konum düzeltmesi yapılmıştır Eski binada yer aldığından %20 yaş/inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmış, konu mülke göre alanı daha küçük olduğundan %10 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

4 No'lu emsal yaya trafiğinin daha fazla olduğu konumda yer almakta olup konu mülke göre daha iyi konumdadır. Bu yüzden %5 konum düzeltmesi yapılmıştır Eski binada yer aldığından %20 yaş/inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmış, konu mülke göre alanı daha küçük olduğundan %15 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

5 No'lu emsal yaya trafiğinin daha fazla olduğu noktada yer almakta olup konu mülke göre daha iyi konumdadır. Eski binada yer aldığından %20 yaş/inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmış, konu mülke göre alanı daha küçük olduğundan %15 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

6 No'lu emsal benzer konumludur. Bu yüzden konum düzeltmesi yapılmamıştır. Eski binada yer aldığından %20 yaş/inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmış, konu mülke göre alanı daha küçük olduğundan %10 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır

EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı	12.900.000	7.000.000	10.000.000	18.700.000	13.000.000	17.000.000
Pazarlık Payı	2%	5%	5%	15%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	12.642.000	6.650.000	9.500.000	15.895.000	12.350.000	15.300.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	203	87	153	223	143	226
Birim M2 Satış Değeri	62.173,77	76.436,78	62.091,50	71.278,03	86.363,64	67.699,12
Konum Düzeltmesi	25%	-5%	10%	-5%	-20%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	20%	20%	20%	20%	20%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-20%	-15%	-10%	-15%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	15%	-5%	15%	5%	-15%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	71.500	72.615	71.405	74.842	73.409	74.469
Ortalama	73.040 TL					

Taşınmazın zemin kata indirgenmiş birim m2 değeri 73.040 TL olarak hesaplanmış olup değerlendirme konusu taşınmazın da emsaller ile benzer olarak normal katları ½ oranında, bodrum katları 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Buna taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kat	Alanı(m2)	Birim m2 Değer	Pazar Değeri
4. Bodrum	843	24.347 TL	20.524.242 TL
3. Bodrum	843	24.347 TL	20.524.242 TL
2. Bodrum	843	24.347 TL	20.524.242 TL
1. Bodrum	843	24.347 TL	20.524.242 TL
Zemin	470	73.040 TL	34.328.804 TL
1. Normal Kat	610	36.520 TL	22.277.203 TL
2. Normal Kat	610	36.520 TL	22.277.203 TL
3. Normal Kat	610	36.520 TL	22.277.203 TL
4. Normal Kat	610	36.520 TL	22.277.203 TL
Çatı Kat	382	36.520 TL	13.950.642 TL
TOPLAM	6.664		219.485.227 TL

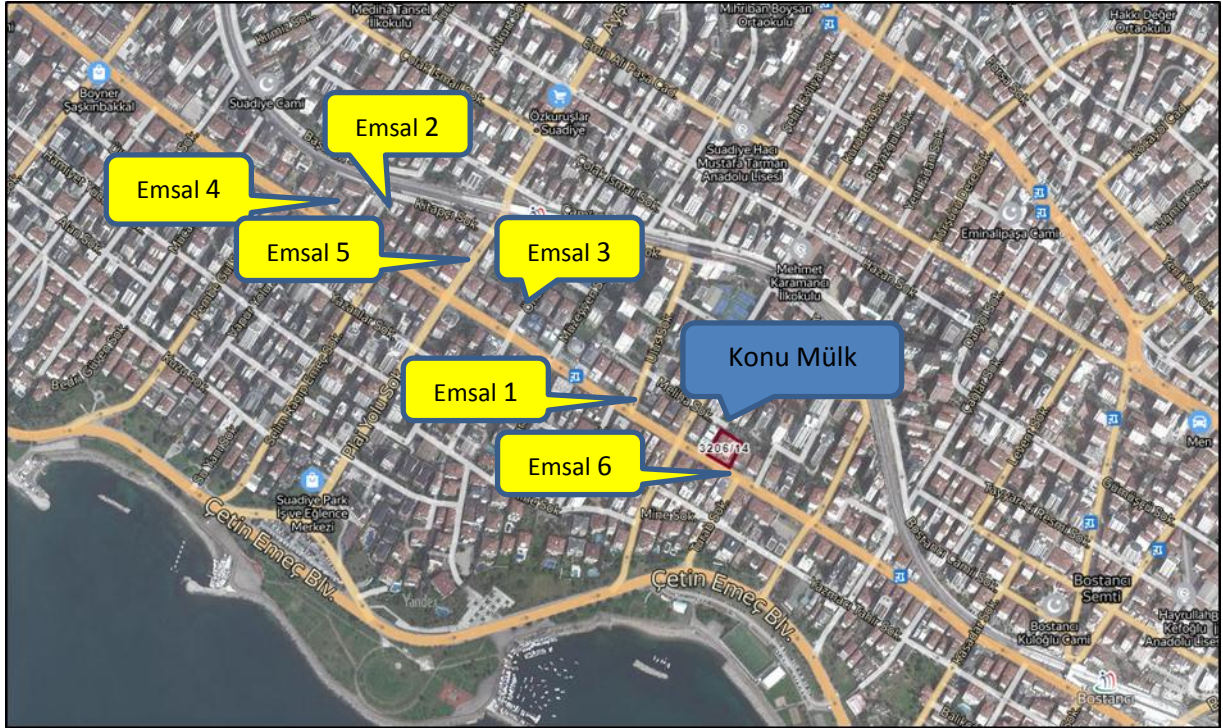
6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yakın zamanda satılmış ya da halen satılık arsa olmadığından ve bina tamamlanmış, gelir getiren bir mülk olduğundan bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Değerleme konusu taşınmazın gelir getiren bir mülk olması nedeniyle 2. Yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmış olup direkt kapitalizasyonu yöntemi ile değere ulaşılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan kiralık emsaller aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Toplam Alan (m ²)	Düzeltilmiş Alan	Aylık Kira TL	Birim m ² Kirası (TL)	Kaynak	Özellik
1	Suadiye	5720	2726	740.000	271	Ofis 216 Gayrimenkul 399 90 90	3 bodrum zemin 4 normal kat ve çatı katından oluşan çok katlı mağazaya uygun bina
2	Erenköy	800	533	210.000	394	Prowork Demirler Gayrimenkul 0533 134 16 52	Eski binada 400 m ² giriş 400 m ² bodrum kat kullanımı olan dükkan
3	Suadiye	140	140	72.000	514	Coldwell Banker Cadde 0216 234 00 10	Eski binada tek katlı dükkan
4	Caddebostan	360	240	90.000	375	Realty Life Gayrimenkul 0216 888 08 70	180 m ² giriş 180 m ² bodrum kat kullanımı olan dükkan
5	Suadiye	120	87	75.000	862	Remax Mutlu 0216 359 08 08	250 m ² giriş 250 m ² bodrum kat kullanımı olan 200 m ² bahçeli dükkan
6	Suadiye	500	333	170.000	511	Ceki Gayrimenkul 0216 350 44 00	250 m ² bodrum 250 m ² zemin 80 m ² ön kullanımı olan dükkan



Emsal tablosunda gösterilen mağazaların konum, büyüklük ve inşaat kalitesine göre düzeltmelere tabi tutulmuş olup emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir. Emsallerin normal katları ½ oranında, bodrum katları 1/3 oranında zemin kata indirgenerek düzeltilmiş alanı bulunmuştur.



Emsal Değerlendirmesi

1 No'lu emsal Bağdat Caddesi'nden içeride, algılanırlığı daha düşük noktada olup konu mülke göre daha kötü konumdadır. Bu yüzden %20 konum düzeltmesi yapılmıştır. Eski binada yer aldığından yaş/İNŞAAT kalitesi düzeltmesi yapılmış, konu mülke ile alanı benzer olduğundan büyüklük düzeltmesi yapılmamıştır.

2 No'lu emsal konu mülk ile benzer konumdadır. Bu yüzden konum düzeltmesi yapılmamıştır. Eski binada yer aldığından %20 yaş/İNŞAAT kalitesi düzeltmesi yapılmış, konu mülke göre alanı daha küçük olduğundan %10 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

3 No'lu emsal yaya hareketliliğın daha yoğun olduğu noktada, konu mülke göre daha iyi konumdadır. Bu yüzden %15 konum düzeltmesi yapılmıştır. Eski binada yer aldığından %20 yaş/İNŞAAT kalitesi düzeltmesi yapılmış, konu mülke göre alanı daha küçük olduğundan %10 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

4 No'lu emsal konu mülk ile benzer konumda, eski binadadır Eski binada yer aldığından %20 yaş/İNŞAAT kalitesi düzeltmesi yapılmış. Konu mülke göre alanı daha küçük olduğundan %10 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır

5 No'lu emsal konu mülke göre oldukça iyi konumdadır. Bu yüzden %25 konum düzeltmesi yapılmıştır. Eski binada yer aldığından %20 yaş/İNŞAAT kalitesi düzeltmesi yapılmış, konu mülke göre alanı daha küçük olduğundan %10 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

6 No'lu emsal yaya hareketliliğın daha yoğun olduğu noktada, konu mülke göre daha iyi konumdadır. Bu yüzden %10 konum düzeltmesi yapılmıştır. Eski binada yer aldığından %20 yaş/İNŞAAT kalitesi düzeltmesi yapılmış, konu mülke göre alanı daha küçük olduğundan %10 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

Buna göre hazırlanmış emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Taşınmazın zemin kata indirgenmiş birim m2 kirası 412 TL olarak hesaplanmış olup değerlendirme konuş taşınmazın da emsaller ile benzer olarak normal katları ½ oranında, bodrum katları 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Buna taşınmazın kira değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Kira	740.000	210.000	72.000	90.000	75.000	170.000
Pazarlık Payı	3%	10%	10%	5%	25%	10%
Pazarlık Sonras Kira Değeri	717.800	189.000	64.800	85.500	56.250	153.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	2.726	533	140	240	87	333
Birim M2 Kira Değeri	263,32	354,60	462,86	356,25	646,55	459,46
Konum Düzeltmesi	20%	0%	-15%	0%	-25%	-10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	25%	20%	20%	20%	20%	20%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-10%	-20%	-10%	-25%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	45%	10%	-15%	10%	-30%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	382	390	393	392	453	459
Ortalama	412 TL					

Kat	Alan(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri
4. Bodrum	843	137 TL	115.642 TL
3. Bodrum	843	137 TL	115.642 TL
2. Bodrum	843	137 TL	115.642 TL
1. Bodrum	843	137 TL	115.642 TL
Zemin	470	412 TL	193.422 TL
1. Normal Kat	610	206 TL	125.518 TL
2. Normal Kat	610	206 TL	125.518 TL
3. Normal Kat	610	206 TL	125.518 TL
4. Normal Kat	610	206 TL	125.518 TL
Çatı Kat	382	206 TL	78.603 TL
TOPLAM	6.664		1.236.665 TL

Çevredeki çok katlı mağazalar için amorti süresi beklentilerinin 15-16 yıl civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranı %6, 5 olarak kabul edilmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri

Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
1.237.000 TL	14.844.000 TL	0,065	228.369.000,00 TL

Not: 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



6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın kirası aylık 1.237.000 TL olarak takdir edilmiş olup, hesaplamalar raporumuzun 7.4.3 Gelir yaklaşımı bölümünde gösterilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup üzerinde proje geliştirilmemiştir.

6.7 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımı (çok katlı mağaza) olduğu değerlendirilmektedir.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın 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

Bu değerlendirme çalışmasında pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmış olup taşınmazın Pazar yaklaşımı ile değeri 217.790.000 TL olarak, gelir yaklaşımı ile değeri 228.369.000 TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yaklaşım ile hesaplanan değerler birbirine çok yakın olup, değerlendirme konusu taşınmazın gelir getiren ticari bir bina olması ve kiralık emsal tablosundaki emsallerin konu mülk ile daha fazla benzeşmesi nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın pazar değeri 228.369.000 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 30.07.2019 tarihinde AKGYO-2019-00002 No'lu değerlendirme raporu tanzim edilmiştir.

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 "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, 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

Pazar Değeri (TL)	
(KDV HARİÇ)	228.369.000 TL
(KDV DÂHİL)	246.638.520 TL

Yıllık Pazar Kirası (TL)	
(KDV HARİÇ)	14.844.000 TL
(KDV DÂHİL)	17.515.920 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV Oranı satışta %8 Kiralamada %18 olarak belirlenmiştir.
3. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401431

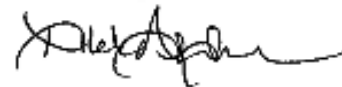


Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566





EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durum Yazısı
4. Yapı Ruhsatı Örneği
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Yapı Kayıt Belgesi
7. Mimari Proje İnşaat Alanı Tablosu
8. Banka İpotek Yazısı
9. Fotoğraflar
10. Lisans Belgeleri Fotokopileri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri