

# **AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ BAĞDAT  
CADDESİ'NDE YER ALAN  
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (2 ADET DÜKKAN VE 1  
ADET MAĞAZA)**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

## RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	2.06.2023
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	7.06.2023
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	27.06.2023
<b>RAPOR TARİHİ</b>	7.07.2023
<b>RAPOR NO</b>	AKSGY-2306016
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	KADIKÖY İLÇESİ ERENKÖY MAHALLESİ BAĞDAT CADDESİ'NDE YER ALAN 3 ADET İŞ YERİNİN (2 ADET DÜKKAN VE 1 ADET MAĞAZA)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	CADDEBOSTAN MAHALLESİ, BAĞDAT CADDESİ, NO:319-321, KADIKÖY, İSTANBUL (378 ADA 25 PARSEL)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - Tapu Senedi (kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatları - İskanları(kopya)
- Ek 6** - İpotek Yazısı
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli Kadıköy İlçesi Erenköy Mahallesi 378 ada 25 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No:25 Akasya AVM Üsküdar 34660 İstanbul

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL  
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli Kadıköy İlçesi Erenköy Mahallesi 378 ada 25 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor AKSGY-2306016 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

#### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) (*)			

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
İlçesi : KADIKÖY  
Bucağı :  
Mahallesi : ERENKÖY  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : 106  
Ada No : 378  
Parsel No : 25  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 2.687,23  
Vasfı : Çatı Arası Olan 9 Katlı Betonarme İş Yeri Ve Arsası  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti  
Sahibi : Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Bağ. Böl. no	Arsapayı	Kat	Blok	Giriş	CiltNo	SayfaNo	Yevmiye Tarih	Yevmiye No	Nitelik
KADIKÖY	ERENKÖY	378	25	1	250 / 2650	ZEMİN	-	-	380	37586	22.09.2021	44067	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan
KADIKÖY	ERENKÖY	378	25	2	70 / 2650	ZEMİN	-	-	380	37587	22.09.2021	44067	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan
KADIKÖY	ERENKÖY	378	25	3	2330 / 2650	ZEMİN 1. NORMAL 2. NORMAL 3. NORMAL 4. NORMAL ÇATI KATI	-	-	380	37588	22.09.2021	44067	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 08.06.2023 tarih ve saat 14:04 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

### **\*İpotek:**

Yapı Kredi Bankası A.Ş. Lehine 400.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 21.10.2021 tarih 50657 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. (3 adet bağımsız bölümde de ortak ipotek bulunmaktadır.

### **\*Beyanlar Hanesinde:**

-Yönetim Planı : 14/09/2021 (22.09.2021 tarih, 44067 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (12.12.2013 tarih, 33978 yevmiye)

### **\*Şerhler Hanesinde:**

-Tedaş lehine 99 yıllığına 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (17.05.2019 tarih, 18271 yevmiye)

--389.299.920.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( BOYNER BÜYÜK MAĞAZACILIK ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE 15 YILLIĞINA TOPLAM 389.299.920TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR. ) (13.06.2022 tarih, 31883 yevmiye) (3 nolu b.b.)

### **\*Eklenti Bilgileri:**

-1 . Bodrum Katta Depo (Tip: Depo) (22.09.2021 tarih, 44067 yevmiye) (1 nolu b.b.)

-2 . Bodrum Katta Depo (Tip: Depo) (22.09.2021 tarih, 44067 yevmiye) (2 nolu b.b.)

-1 . Bodrum Katta Depo (Tip: Depo) (22.09.2021 tarih, 44067 yevmiye) (3 nolu b.b.)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Akış GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan banka lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

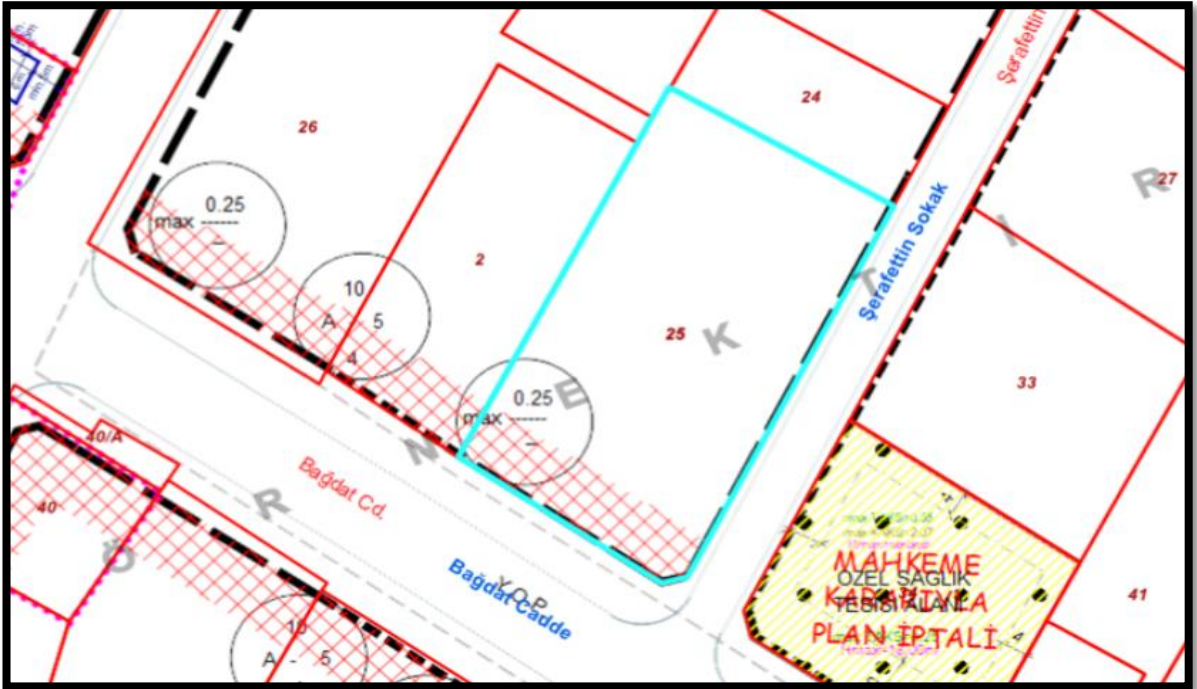
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Konu taşınmazlar üzerinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişimi yaşanmamıştır.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kadıköy Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 378 ada 25 parsel sayılı taşınmaz; (11.5.2006): (1/1000 Ölçekli) : Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Plan Notları İle Lejand Tadilleri, (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok 15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Ve Lejandı Değişikliği, (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onaylı Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerine Yağmursuyu Ve Gri Su Toplama Tankına İlişkin Plan Notlarının İlavesi, (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerinde Yükseklik Sınırlamasına İlişkin Plan Değişikliği, (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : Riskli Yapılara İlişkin 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişiklerine Ait 29.11.2021 Onaylı Plan Notu İlavesine Askı Süresinde Yapılan İtiraz Değerlendirme Planında; Hmax; 18 m 5 kat max TAKS; 0.25 ayırık nizam yapılaşma koşulunda, "ticaret + konut" alanında kalmaktadır.



### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık dönemde imar planında bir değişiklik olmamıştır. Ancak plan notlarında ilaveler yapılmıştır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılmıştır.

\*31.03.2016 tarih 000284-16 sayılı ilk yeni yapı ruhsatı,

\*19.01.2018 tarih 00099-17 sayılı tadilat yapı ruhsatı,

\*14.12.2020 tarih 000265-2 sayılı tadilat yapı ruhsatı,

\*06.08.2021 tarih 2021/139 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

-Kadıköy belediyesi'nde işlem dosyası dijital ortamda incelenmiş olup, 06.08.2021 tarihli Yapı kullanma izin belgesi tarihinden sonra düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evraka (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanmamıştır.

\*21.08.2020 tarih 2020/697587 proje nolu onaylı mimari projesi Kadıköy Belediyesi'nde dijital ortamda incelenmiştir.

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümün bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Mevzuat kapsamında ruhsat almasını gerektirecek bir değişikliğe rastlanmamıştır. Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, 06.08.2021 tarih 2021/139 sayılı yapı kullanma izin begesi mevcut ve projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihi yapılmıştır.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

İlkem Yapı Denetim Ltd. Şti. - Yenisahra Mahallesi, Fatih Caddesi, Eksen Sağlıklı Yaşam Merkezi, Blok no: 96, Ataşehir / İstanbul

### 2.3.6 - Projeyle 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 raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

18.02.2021 tarihli Y23408C6A4B7 sayılı B sınıfı enerji kimlik belgesi mevcuttur.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 378 ada 25 nolu parselde yer alan toplam 2.687,23 m<sup>2</sup> alanlı Çatı Arası Olan 9 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası niteliğindeki ana taşınmaz üzerinde yer alan 3 adet bağımsız bölümdür.

1 nolu bağımsız bölüm 1. bodrum katında deposu olan Zemin katında konumlu olan dükkan niteliklidir.

2 nolu bağımsız bölüm zemin katında konumlu olan dükkan niteliklidir.

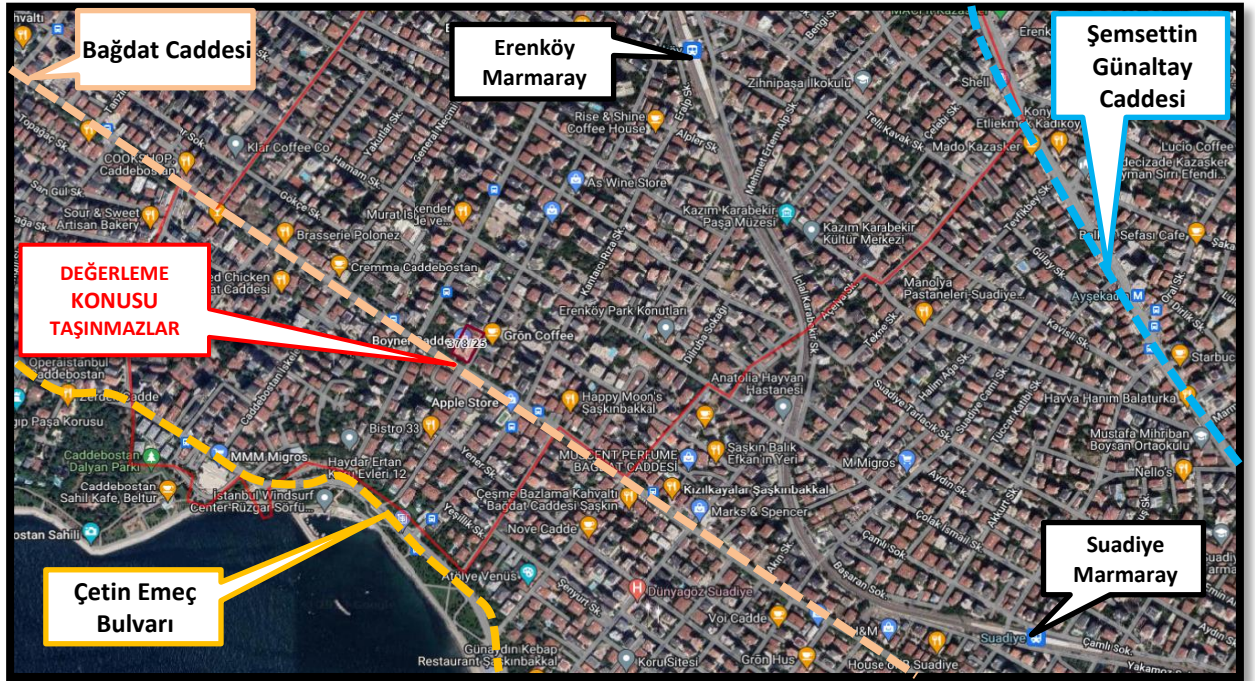
3 nolu bağımsız bölüm 1. bodrum katında deposu olan Zemin kat+1+2+3+4 n.k+ç.a oluşan mağaza niteliklidir.

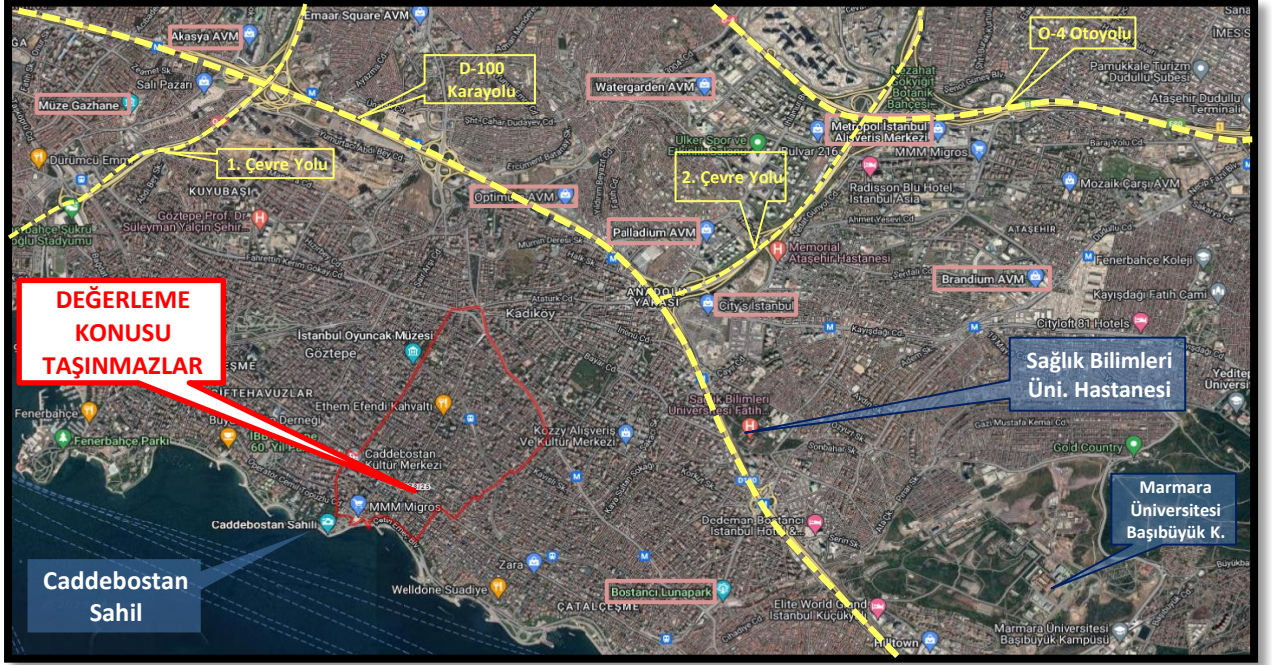
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kadıköy İlçesi' nde Caddebostan Mahallesi Bağdat Caddesi No: 319-321 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Bağdat Caddesi'nin Şerafettin Sokak ile kesiştiği noktada mahallen çok katlı mağaza olarak kullanılan köşe parseldir. Taşınmazların yakın çevresinde; Göztepe Parkı, Mehmet Sait Aydoslu Ortaokulu, Kâzım Karabekir Paşa Müzesi, Suadiye Plajı, Marmara Yelken Kulübü gibi sosyal donatı alanları ve Bağdat Caddesi, Çetin Emeç Bulvarı, Şemsettin Günaltay Caddesi, Suadiye ve Erenköy Marmaray Durakları gibi ulaşım elemanları bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde üst-orta ve üst gelir grupları tarafından zemin katları dükkan; normal katları ofis ve mesken olarak kullanılan, ayrık nizamda inşa edilmiş az ve çok katlı binalar bulunmaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara Kadıköy bölgesinden D-100 karayolu istikametinden ilerlerken Uzunçayır kavşağından sonra Bağdat Caddesi ile ulaşım sağlanmaktadır. Bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Erenköy Marmaray İstasyonu durağına yaklaşık 800 m. mesafededir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölüm Kadıköy ilçesinde Caddebostan Mahallesi'nde 378 ada 25 parsel 2.687,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, betonarme yapıda olan düz arazi üzerinde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde 3 adet bağımsız bölümden oluşan mevcutta mağaza / dükkan olarak kullanılan bina konumlanmaktadır. Söz konusu parsel Bağdat Caddesi'ne yaklaşık 37 m, Şerafettin Sokağına yaklaşık 67 m cephelidir. Parsel üzerinde 4 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı kattan meydana gelen çok katlı mağaza binası bulunmaktadır. Çatı kat üzerinde makine dairesi katı mevcuttur. Bina girişi Bağdat Caddesi cephesinden sağlanmakta olup cephe doğrultusunda sensörlü açık kapı bulunmaktadır.

### Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	IV-B
Kullanım Amacı	:	Dükkan - Mağaza
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut (4 adet)
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Yalıtımlı dış cephe kaplaması
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Kısmi deniz manzarası
Cephesi	:	G-D-B-K
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 378 ada 25 parsel üzerinde 4 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı kattan oluşmaktadır. İncelenen mimari projesine göre,

4. bodrum katında; sığınak, otopark, elektrik odası ve jeneratör odası bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 1.810,60 m<sup>2</sup>,

3. bodrum katında; otopark bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 1.810,60 m<sup>2</sup>,

2. bodrum katında; otopark ve depoları bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 1.810,60 m<sup>2</sup>,

1. bodrum katında; depolar ve bisiklet motosiklet park alanı bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 1.810,60 m<sup>2</sup>,

Zemin katında; 2 adet dükkân, 1 adet mağaza ve mağazaya ait cafe bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 816,45 m<sup>2</sup>,

Normal katlarında 3 no'lu mağazaya ait satış alanları, kabinler, depo ve WC bölümleri bulunmaktadır. Normal katların her birinin kullanım alanı 999 m<sup>2</sup> dir.

Çatı katında 3 bağımsız bölüm nolu mağazaya ait ürün iade, depo, muhasebe, WC, personel odaları, toplantı odası, yemekhane, oda, terzi ve teras alanları bulunmaktadır. Çatı katının kullanım 767,53 m<sup>2</sup> dir. Merdiven kulesinin kullanım alanı 98,30 m<sup>2</sup> dir.

Yapının toplam kullanım alanı 12.920,68 m<sup>2</sup> dir.

Mahallen yapılan incelemelerde halihazırda; 4., 3. ve 2. bodrum katlarda otopark,

1. Bodrum katta 3 nolu mağazaya ait işyeri hacimleri, depo, zemin katta 3 nolu mağazaya ait işyeri hacimleri, Bağdat caddesi cephesinde 1 adet kafe, binanın arka ve yan cephesinde food hall konseptine uygun yeme içme mekanları bulunmaktadır. Food hall girişi Şerafettin Sokak cephesinden sağlanmaktadır. Ayrıca Bağdat Caddesi cephesinde verandalı giriş bulunmaktadır. Normal katlar 3 nolu bağımsız bölüme ait mağaza hacimleri olarak kullanılmakta olup çatı katta mağazaya ait ofisler, revir, personel odası, terzi, yönetim odaları, yemekhane ve teras bölümleri bulunmaktadır. Normal katlarda mağaza alanlarının arkasında depo alanları mevcuttur. Mağaza hacimlerinde kabinler ve WC ler bulunmaktadır. İç mekânlar mağaza kullanımına uygun şekilde bölümlendirilmiş ve düzenlenmiştir.

Yerinde yapılan tespitlerde taşınmazların iç mekanı kiracıların kullanacağı şekilde dekore edilmiş olup, mağaza bölümlerinden genel olarak zeminler mermer, epoksi ve parke şeklinde dekore edilmiştir. Duvarlar plastik boyalı, tavanlar ise tavan boyalıdır. Mağaza bölümün içerisinde elektronik yürüyen merdiven sistemi bulunmaktadır. Binada 4 adet asansör bulunmaktadır. Su kuyusu, jeneratör bulunmaktadır.

### Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

### 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu



#### 4.1.2 - Kadıköy İlçesi

Kadıköy İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bulunan bir ilçesidir. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

Kadıköy'de 99 anaokulu, 48 ilkokul, 45 ortaokul, 67 lise, 5 halk eğitim merkezi ve 23 özel eğitim ve rehabilitasyon merkezi bulunur.[16] Yükseköğrenim kurumları olarak Marmara Üniversitesi, Doğu Üniversitesi ve Okan Üniversitesi sayılabilir. İlçe sınırları içinde 3'ü devlet, 9'u özel olmak üzere toplam 12 hastane vardır.

Kadıköy'deki sinema ve tiyatroların bir kısmı, 1992 yılında yaya yolu haline getirilen Bahariye Caddesi'ndedir. Süreyya Operası, Reks Sineması, Barış Manço Kültür Merkezi, Caddebostan Kültür Merkezi, Haldun Taner Sahnesi, Halis Kurtça Kültür Merkezi, Müjdat Gezen Sanat Merkezi, Çağdaş Sahne, Enver Demirkan Tiyatrosu, Bostancı Gösteri Merkezi başlıca gösteri ve performans alanlarından bazılarıdır. 1970'lere kadar ayakta duran Opera Sinema ve tiyatro salonu, günümüzde pasaj halindedir. İlçede 20'ye yakın sinema salonu vardır. 2005'te Sunay Akın tarafından kurulan İstanbul Oyuncak Müzesi ise Göztepe'dedir.

Kadıköy'ün sembollerinden biri sayılan Kadıköy Boğa Heykeli ilçeye 1969 yılında taşınmış, şu anda bulunduğu Altıyol'a ise 1990'larda nakledilmiştir.

İlçedeki en büyük spor kulübü, 1907'de kurulan Fenerbahçe SK'dir. Fenerbahçe dışında ilçede; futbol, basketbol, yüzme, yelken, kürek, motor sporları, aikido, atıcılık, bilardo, briç, jimnastik, karate, su topu, tekvando ve binicilik dallarında faaliyet gösteren 100'ün üzerinde spor kulübü ve derneği vardır.

İlçedeki spor tesisleri arasında en ünlü olanı, Fenerbahçe Şükrü Saracoğlu Stadyumu'dur. İstanbul'da, futbol sahası olarak inşa edilen ilk nizami stadyum olan Fenerbahçe Stadyumu, Kurbağalidere'nin Kalamış Koyu'na döküldüğü yerin hemen doğu yakasındaki alan üzerinde kuruludur. Fenerbahçe'nin maçlarını oynadığı 50.509 seyirci kapasiteli stadyum. Türkiye'nin en büyük 4. stadyumudur.

Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır.

Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu kara yolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir.

Anadolu'nun çeşitli merkezlerini İstanbul'a bağlayan demiryolu hattının ilk istasyonu Haydarpaşa Garı'dır. Haydarpaşa'daki gar binası ve öteki demiryolu tesisleri Kadıköy ilçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında Gebze'ye kadar gerçekleştirilen banliyö ulaşımı açısından önem taşımıştır. Günümüzde ilçede banliyö taşımacılığı Marmaray ile gerçekleştirilmekte olup Ayrılık Çeşmesi-Bostancı arasındaki istasyonlar (Ayrılık Çeşmesi ve Bostancı istasyonları dahil) Kadıköy ilçesi sınırları içindedir.

Kadıköy ilçesinde yaşayanların önemli bir bölümü şehir hatları vapurlarını kullanırlar. İlçedeki vapur iskeleleri Haydarpaşa, Kadıköy ve Bostancı'dadır. Ayrıca Kadıköy ve Bostancı'daki deniz otobüsü iskelelerinden İstanbul'un çeşitli kıyı semtlerine düzenli seferler yapılmaktadır. Kalamış Koyu'nda da büyük bir yat limanı vardır. 1934-1966 yılları arasında, Kadıköy-Moda, Kadıköy-Fenerbahçe ve Kadıköy-Bostancı tramvay hatları hizmet vermiştir. 2003 yılında Kadıköy-Moda hattı nostaljik tramvay adıyla yeniden hizmete girmiştir.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.

Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmüştür.

Türkiye'de 2022 üçüncü çeyrekte ekonomik aktivite hız keserken, son çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 üçüncü çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %0,1 daralırken, yıllık bazda GSYH %3,9 büyümüştür. Bununla birlikte, sektörel güven endeksleri ılımlı iyileşme kaydederken, Aralık ayında bir miktar toparlansa da, dördüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalmıştır.

Son çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Aralık döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %12,9 artarken, ithalatta artış %34,2 olmuştur. Bundan dolayı 2021 ilk 12 ayında 46,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 110,2 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Kasım döneminde 4,1 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 41,8 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarının nette çıkışa işaret ettiği bu dönemde dış borçlanmalar ve net-hata noksan kalemleriyle döviz rezervlerinde dalgalı bir seyir gözlenmiştir.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gellr (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellr (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022*	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57

GSYH 2022 yılı dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı.

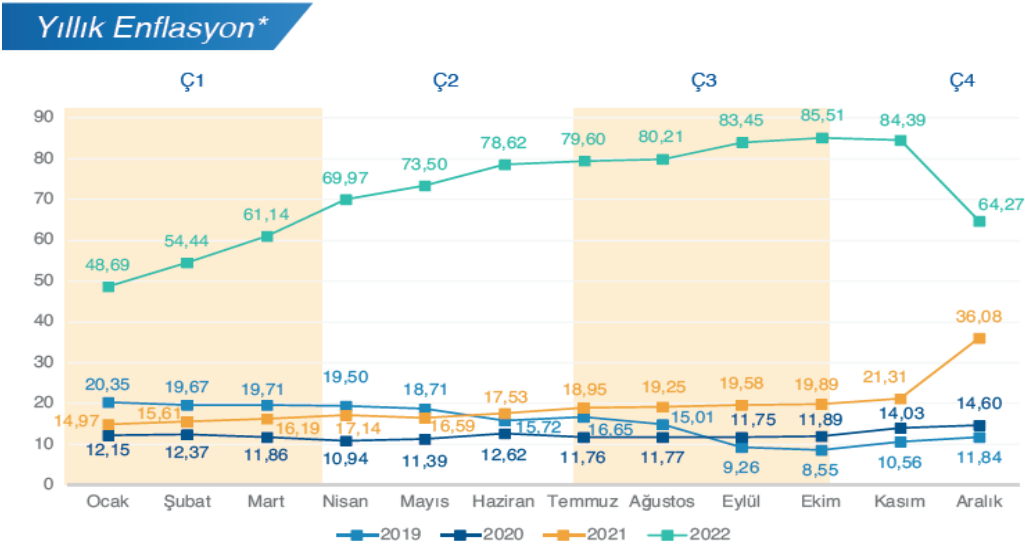
Kaynak: TÜİK

\*4.Çeyrek sonu verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Baz etkisi ve uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşün katkısıyla enflasyon yılın son bölümünde sert düşüş kaydetmiştir. 2022 üçüncü çeyrek sonunda %83,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %64,3'e inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %151,5'ten %97,7'ye gerilemiştir.

Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini Ekim ve Kasım toplantılarında 150'şer baz puan indirerek %12,00'den %9,00'a düşürmüştür. Aralık ve Ocak toplantılarında faiz oranları %9,00'da sabit tutulmuştur. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmaya sürdüremiştir.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %72,31 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

### Gayrimenkul Sektörü:

2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başladı. Pandemi dijitalleşmenin ne kadar önemli olduğunu bir kez daha hatırlatarak sektörün ajanda konularını değiştirmişti. Uzunca bir süre dijitalleşme konularına odaklanan gayrimenkul sektörü şu anda yeni bir gündem maddesi ile meşgul: ESG. Geçmiş yıllarda her ne kadar iklim değişikliği konusunda farkındalık yüksek olsa da bu konuda adım atan şirket sayısı yeterli düzeyde değildi. Bugün ise yatırımcılar ve paydaşlar yalnızca şirketlerin ulaştığı finansal sonuçlara değil, yatırım kararlarında, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) verilerine daha fazla dikkat etmekte ve kararlarını buna göre vermektedir. Gayrimenkul sektörünün, Avrupa'nın karbon emisyonlarına katkısı olmakta küresel ısınmaya etkisi yoğun olarak görülmektedir. Çevresel boyutuyla ele alındığında, gayrimenkul yatırımlarının iklim değişikliği üzerinde yarattığı etki, karbon salım miktarı, su tasarrufu becerisi, yenilenebilir enerji üretebilmesi, enerji verimliliği, atık geri dönüşümü dikkate gelmektedir. Sürdürülebilirlik kriterlerine uymayan gayrimenkullerin yakında değer kaybı yaşamaları veya yaptırımlara tabi tutulması öngörülmektedir.

Buna göre hareket eden, planlar geliştiren gayrimenkul tedarikçilerinin gittikçe öne çıkacağı beklenen bir durumdur. Ellerindeki ve yeni inşa ettikleri gayrimenkul portföyünü sürdürülebilirlik çerçevesinde dönüştüren ve inşa eden firmaların öne çıkacağını ve şirketlerin sürdürülebilirlik hedeflerine uyum sağlaması, ESG kriterlerine uygun yatırımlar yapması ve sürdürülebilirlik değerlendirmelerine önem vererek yüksek puan almalarının da artık bir gereklilik haline geldiğini söyleyebiliriz. Aksi takdirde, şirketler, rekabette geri kalma, yakın gelecekte müşteri bulma sıkıntısı, finansmana erişme sorunu, karbon vergisi ödeme ve faaliyetlerinin durdurulması gibi risklerle karşı karşıya kalabilirler.

Türkiye AB ile olan gümrük ortaklığı ve olan gelişmelerden geri kalmamak için koyulan hedeflere uyum sağlamalıdır. Bu noktada, gayrimenkul sektöründe hem sektörel hem de yatay düzenlenmeler yapılması beklenmektedir. Bu bağlamda, Yeşil Mutabakat Eylem Planı ve çalışma grupları kurulmuştur. Ticaret Bakanlığı, AB tarafından hedeflenen finansal olmayan raporlama gereksinimine dikkat etmeyi ve yeşil dönüşümle insan haklarına katkı sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, Çevre Bakanlığı, AB taksonomisine uygun hedefler kurmayı planlamaktadır.

Türkiye'nin AB Taksonomisine uygun hedefler belirlemesinin, gayrimenkul sektörü üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri olacaktır. Gayrimenkul yatırımın belirlenen hedeflere uygun olması dört şekilde gerçekleşir: En az %10 altında olması gereken enerji talebine sahip yeni binaların inşası, mevcut binaların en az %30 enerji tasarrufu ile yenilenmesi, bireysel önlemler alınması, ulusal veya bölgesel stokun %15'ini aşan düşük enerji talebine sahip binalar yapılması bu adımların özetidir.

Ayrıca, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan Yardımcısı Hasan Suver, Türkiye'nin kendi yeşil binaların değerlendirilmesi, derecelendirilmesi ve sürdürülebilirliğin tasdikini sağlayacağı Yeşil sertifika (YeS-TR) sistemini kullanıma hazır hale getirildiğini açıklamıştır. Ek olarak, bakanlık, çevreye daha az zarar veren, enerjiyi en verimli şekilde kullanan, atığını değerlendiren, yeşil alan ve sosyal donatısı sağlanmış, üst seviyede ses yalıtımı olan, ulaşım planlaması yapılmış, bina ve yerleşim alanlarının oluşturulmasını hedeflediklerini belirtmiştir.

Emerging Trends Europe araştırmasına göre, veri merkezleri, enerji altyapısı, yaşam bilimleri tesisleri, müşteri hizmetleri, marka ve itibar, teknoloji, sosyal ve yönetim (ESG) ile uygulamalar gittikçe artmaktadır. Daha sonra, en kalıcı sorunlar, siber güvenlik, enflasyon ve faiz oranlarıdır. Yapılan araştırmaya göre, çevre sorunları, sosyal/politik kaygılar listesinin başında gelmektedir; konut satın alınabilirliği ikinci sırada ve sosyal eşitsizlik üçüncü sıradadır. Ayrıca, enerji krizi ile birlikte enflasyonla ilgili endişeler de artmaktadır. Ek olarak, konut fiyatlarının artmasıyla, uygun fiyatlı ve sosyal konutların yapımı teşvik edilmektedir.

Ek olarak, Gelişen Trendler Avrupa anketinde, İstanbul birleşik yatırım ve kalkınma için en çok tercih edilen şehirler arasında listede 30. sırada yer almaktadır. Türkiye gayrimenkule, özellikle teknoloji, veri merkezleri ve enerji altyapı tesislerine yatırım yapmak için büyük bir fırsata sahiptir. Büyüme potansiyeli doğru önlemlerle güçlendirilmeli ve ESG temalı iş modellerine özel olarak odaklanılmalıdır. (Gyoder, 2022, 3.Çeyrek Raporu)

OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir.

Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,4 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlanırsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
10. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

## **OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI**

2022 yılı pandeminin görünürdeki etkisinin yitirildiği fakat ekonomik etkilerinin devam ettiği bir yıl olmuştur. Ayrıca, Rusya-Ukrayna savaşı ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Bu anlamda Türkiye gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibarıyla birçok Avrupa, Rusya ve Ukrayna menşeli firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Küresel Çalışan Tercihleri anketimizin Temmuz 2022'de gerçekleştirdiğimiz yerel sonuçlarına göre, çalışanların %64'ü hibrit model ile çalışırken, %72'si haftada en az bir kez ofise gitmektedir. 2022 yılının ikinci yarısında hibrit çalışma modeli doğrultusunda sadece evden çalışmanın ağırlığı azaltılarak ofise dönüşlerin hızlandığını gözlemledik. Bu bağlamda, pandemi sonrasında çokça tartışılan ofislerin, iş hayatında kalıcı olduğu açıkça görülmektedir ancak şirketler ofis alanlarını genişletmekten çok kullandıkları alanların türüne odaklanmaktadır. Paralel olarak, merkezi iş alanında boşluk oranı %12,4'ye düşerek 2014 yılından bu yana en düşük seviyede kaydedilmiştir. Yeni kiralama işlemlerindeki artışın yanında yenileme işlemleri de yüksek taşınma, yatırım ve inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından tercih edilerek artış göstermiştir.(2022 Yılsonu, Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, JLL)

İstanbul ofis pazarında genel arz ise 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılında 2021'e göre neredeyse 2 kat fazla işlem gerçekleşmiş ve toplamda 516.789 m<sup>2</sup> işleme ulaşılmıştır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri ise yaklaşık 163.653 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %69 oranında artış kaydedilmiştir. 2022 yılında kiralama işlemlerinin %47'si ilk yarıda gerçekleşirken %53'ü ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, %79 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre aynı seviyelerde kalmıştır. Önümüzdeki dönemde seçim sürecine kadar yavaşlama beklenmekte, ardından biriken taleple beraber işlemlerde hızlanma olacağı öngörülmektedir.

Yıl içinde artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. Pandemi sonrasında A sınıfı ofislere talebin artması ve erişilebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin yükselmesi ile boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %39 artış kaydedilmiştir. Böylece, bu durumunun birincil kiralar üzerinde dolar bazında yukarı yönlü ciddi bir baskı yarattığı görülmektedir. Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37,53'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. İşlemlerin

%47,5'i Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla artış kaydederken, %14,9 ile düşüş göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; PWC (8.600 m<sup>2</sup>, Galataport), Estetik Merkezi (7.500 m<sup>2</sup>, Cityist Beyoğlu), Mayat İnşaat (7.420 m<sup>2</sup>, A+Live), Serviced Office (7.200 m<sup>2</sup>, Quasar), Eren Holding (5.050 m<sup>2</sup>, Metropol Eren), Tam Faktoring (3.913 m<sup>2</sup>, Quasar), Bilgili Holding (3.500 m<sup>2</sup>, Galataport) ve GSK (1.750 m<sup>2</sup>, River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının sonunda boşluk oranı %15,7 olarak kaydedilmiştir. Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, 2022 yılının son çeyreğinde %10,25'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %60'lık bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Yatırım işlemlerinde ise yılın ilk yarısında büyük çaplı ofis yatırım işlemi gerçekleşmemiş olup, yılın ikinci yarısında kaydedilen Alarko GYO'ya ait Alarko-DİM İş Merkezi'nin 1-2-3-4 no.lu bağımsız bölümlerinin ₺39.6 Milyon bedel karşılığında Sürgü Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlemi yılın son çeyreğinde gerçekleşen GSK'nın mülkiyetinde olan ve İstanbul Levent'te bulunan 5.040 m<sup>2</sup>'lik 1.Levent Plaza B Blok'un, Oba Makarna'nın çatı şirketi olan Alpinvest'e satışı olmuştur.

Ayrıca, 2022 yılında etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli popülerliğini korumaktadır. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden; inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme imkanı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, mevcut ofislerini de bu sisteme adapte etme yoluna giden birçok firma uygun renovasyon çalışmalarıyla metrekare optimizasyonu yaparak ortak çalışma alanlarını artırma stratejisi izlemektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2023 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m<sup>2</sup> arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Propin 2022, 4.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2022 3. Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %23,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,9 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 18,00 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,6; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,8; kira ortalaması 11,4 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2022 dördüncü çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 42 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak belirlendi.

### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	₺22.935	₺21.949	₺27.871
İzmir	₺18.857	₺18.623	₺22.572
Bursa	₺14.733	₺16.035	₺14.405
Ankara	₺14.909	₺14.925	₺16.951
Antalya	₺20.821	₺20.303	₺24.145
Kocaeli	₺14.642	₺14.140	₺15.029
Adana	₺12.954	₺13.760	₺12.122

Kaynak: Endeksa

### Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç2'22			Ç3'22			Ç4'22		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Levent - Etiler	886	14,5	23	886	11	27	886	9,0	35
Maslak	927	23,5	15	927	22	15	927	18,4	20
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	11,9	12	529	12	15	529	8,2	25
Taksim ve Çevreci	187	16,5	9	187	11	10	187	10,3	15
Kağıthane	289	23,3	9	289	19	10	289	21,1	13
Beşiktaş**	105	17,6	9	105	17	9	105	14,7	20
Batı İstanbul**	673	7,9	8	673	5	8	673	4,7	10
Çendere-Seyrantepe	376	3,9	9	376	37	10	376	37,2	10
Anadolu Yakası	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Kavacık	93	13,6	9	93	13	9	93	11,4	10
Ümraniye	765	13,0	11	765	14	12	745	10,3	12
Altınizade	84	37,4	12	86	39	12	86	36,2	13
Kozyatağı	766	17,0	16	768	17	16	806	17,7	17
Doğu İstanbul****	485	30,3	7	485	25	8	511	30,0	9

2022 Yılı 4. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 163,7 bin m<sup>2</sup>'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %12,2 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %51 artış gösterdi.

Kaynak: Ofis sektörü Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

## 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kadıköy Belediyesi ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

#### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Merkezi, ulaşılabilirliği yüksek konumda yer almaktadır.
- \* Bağdat Caddesi üzerinde yaya yoğunluğunun yüksek olduğu konumdadır.
- \* Tercih edilen bölgede yer almaktadır.
- \* Kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- \* Cadde cephesi geniştir.

#### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Niteliği ve alanı ile kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı) yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Dükkan Emsalleri

##### 1 GÖZDE EMLAK

Tel 0 (532) 574 65 73

Taşımaza yakın konumda 450 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 380 m2 olduğu düşünülen 2 bölümlü 5-10 yıllık binanın zemin katında bulunan cadde cepheli dükkan 85.000.000.-TL bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinde yaklaşık 400.000.-TL civarında olabileceği görüşü alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	380 .-M <sup>2</sup>	85.000.000 .-TL	223.684 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	380 .-M <sup>2</sup>	400.000 .-TL	1.053 .-TL/M <sup>2</sup>

##### 2 LUXE INTERNATIONAL REAL ESTATE

Tel 0 (532) 764 77 42

Taşımaza yakın konumda 200 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 170 m2 olduğu düşünülen 2 bölümlü 5-10 yıllık binanın zemin katında bulunan cadde cepheli dükkan 39.950.000.-TL bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinde yaklaşık 185.000.-TL civarında olabileceği görüşü alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	170 .-M <sup>2</sup>	39.950.000 .-TL	235.000 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	170 .-M <sup>2</sup>	185.000 .-TL	1.088 .-TL/M <sup>2</sup>

##### 3 REALTY LIFE GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 328 08 84

Taşımaza yakın konumda 750 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 630 m2 olduğu düşünülen 2 bölümlü 5-10 yıllık binanın zemin katında bulunan cadde cepheli dükkan 165.000.000.-TL bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinde yaklaşık 700.000.-TL civarında olabileceği görüşü alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	630 .-M <sup>2</sup>	165.000.000 .-TL	261.905 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	630 .-M <sup>2</sup>	700.000 .-TL	1.111 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 4 PROWORK DEMİRLER GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 134 16 52

Taşımaza yakın konumda 250 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 215 m2 olduğu düşünülen 23bölümlü yeni yapılmış binanın zemin katında bulunan cadde cepheli dükkan 59.500.000.-TL bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinde yaklaşık 250.000.-TL civarında olabileceği görüşü alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	215 .-M <sup>2</sup>	59.500.000 .-TL	243.950 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	215 .-M <sup>2</sup>	250.000 .-TL	1.163 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 5 ZİRVE2013 GAYRİMENKUL

Tel 0 (539) 973 39 33

Taşımaza yakın konumda 115 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 100 m2 olduğu düşünülen 3 bölümlü 30 ve üzeri yıllık binanın zemin katında bulunan cadde cepheli dükkan 28.000.000.-TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	100 .-M <sup>2</sup>	28.000.000 .-TL	280.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

#### 6 LUNAS CADDE YATIRIM DANIŞMANLIĞI

Tel 0 (532) 322 00 04

Taşımaza yakın konumda 235 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 200 m2 olduğu düşünülen 3 bölümlü yeni yapılmış binanın zemin katında bulunan cadde cepheli dükkan 60.000.000.-TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	200 .-M <sup>2</sup>	60.000.000 .-TL	300.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

#### 7 PROWORK DEMİRLER GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 134 16 52

Taşımaza yakın konumda 200 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 170 m2 olduğu düşünülen 3 bölümlü yeni yapılmış binanın zemin katında bulunan cadde cepheli dükkan 56.000.000.-TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	170 .-M <sup>2</sup>	56.000.000 .-TL	329.412 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

#### 8 UMUT EMLAK

Tel 0 (544) 695 99 98

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 1.129 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 7 kattan oluşan toplam 5600 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina için 780.000.000.-TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	5600 .-M <sup>2</sup>	780.000.000 .-TL	139.286 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

### 9 REMAX DEHA

Tel 0 (533) 957 71 07

Taşımaza yakın konumda Bağcat Caddesi üzerinde 3. katta yer alan 215 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan ofis için 24.950.000.-TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	215 .-M <sup>2</sup>	24.950.000 .-TL	116.047 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

### 10 PROWORK DEMİRLER GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 134 16 52

Taşımaza yakın konumda 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 170 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 3 bölümlü zemin katta bulunan cadde cepheli dükkan 225.000.-TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	170 .-M <sup>2</sup>	225.000 .-TL	1.324 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 11 LUNAS CADDE YATIRIM DANIŞMANLIĞI

Tel 0 (532) 322 00 04

Taşımaza yakın konumda 275 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 230 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 1 bölümlü zemin katta bulunan cadde cepheli dükkan 400.000.-TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	230 .-M <sup>2</sup>	400.000 .-TL	1.739 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 12 LUNAS CADDE YATIRIM DANIŞMANLIĞI

Tel 0 (532) 322 00 04

Taşımaza yakın konumda 195 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 165 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 2 bölümlü zemin katta bulunan cadde cepheli dükkan 350.000.-TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	165 .-M <sup>2</sup>	350.000 .-TL	2.121 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 13 SUADİYE GARANTİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (552) 215 70 70

Taşımaza yakın konumda 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 150 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 2 bölümlü zemin katta bulunan cadde cepheli dükkan 345.000.-TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	150 .-M <sup>2</sup>	345.000 .-TL	2.300 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-8
SATIŞ FİYATI		85.000.000	39.950.000	780.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	12.920,68	380 223.684	170 235.000	5.600 139.286
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -45%	ÇOK KÜÇÜK -45%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT	BİNA	ZEMİN ORTA İYİ	ZEMİN ORTA İYİ	BİNA BENZER
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	10%
NİTELİK	TİCARİ	DÜKKAN İYİ	DÜKKAN İYİ	TİCARİ ORTA KÖTÜ
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	5%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İÇ MEKAN DEKORASYON	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-75%	-75%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	84.650	55.921	58.750	139.286

KİRALIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-10	E-11	E-12
KİRA FİYATI		225.000	400.000	350.000
KİRA TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	12.921,00	170	230	165
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.324	1.739	2.121
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
KAT	BİNA	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
NİTELİK	TİCARİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -25%	ÇOK İYİ -25%	ÇOK İYİ -25%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		7%	10%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-82%	-80%	-85%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	300	234	348	318

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şeklinde de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değerler kullanılabilir." denilmektedir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bir bütün olarak gelir getiren bir mülk olması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir. 3 adet bağımsız bölümün tamamı için tek değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın Pazar yaklaşımına göre değer tablosu aşağıdaki gibidir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri				
B.B. No	Alanı	Birim Değeri		Yuvarlatılmış Değeri
1 2 3	12.921 m <sup>2</sup>	X 84.650 TL/m <sup>2</sup>	=	1.093.735.562 TL
Taşınmazın Toplam Değeri				1.093.740.000 TL

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı ( Nakit Akışı Yöntemi)

### İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

### Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin son bir yıllık ortalama faizi yaklaşık %18,00 civarındadır.

### Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Değerleme konusu taşınmazların tapuya şerh düşülmüş 15 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır. Konum olarak iyi bir konumda, nitelikli bir yapıdır. Bu kapsamda gayrimenkulün işletilmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak belirlenmiştir.

### Taşınmazlara İlişkin Nakit Akışı Kabulleri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 3.877.400 TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 46.528.800-TL olarak hesaplanmaktadır.

Taşınmazın Kira Değeri				
B.B. No	Alanı	Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
1 2 3	12.921 m <sup>2</sup>	300 TL/m <sup>2</sup>	3.877.400 TL	46.528.800 TL

Kira gelirinin her yıl cari yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Doluluk oranı %100 kabul edilmiştir.

\* Taşınmaz için gider bilgileri Akiş GYO A.Ş.'den edinilmiştir. 2022 yılı için Emlak Vergisi 322.250.-TL, sigorta giderleri 410.000.-TL'dir. Gelecek dönemler için gider kalemlerinin artış oranı yıllık enflasyon oranı olarak öngörülmüştür. .

\* Sözleşme süresi 15 yıl olup, 10 yıllık nakit akışı hazırlanmıştır. Kapitalizasyon oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

\*İndirgeme oranı %23,00 olarak alınmıştır.

\* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %5 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl süreyle nakit akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

\*Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır

\* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

**ERENKÖY BİNA Nakit Akışları**

Kiralanabilir Alan 12.921,00  
 İlk Dönem Kira Birim Değeri (TL) 300,00  
 Kap. Oranı 5,00%

	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	TOPLAM
<b>NAKİT GİRİŞLERİ(OTEL)</b>												
Yıllık Kiralama Gelirleri	46.528.800 TL	60.487.440 TL	77.423.923 TL	96.779.904 TL	119.039.282 TL	142.847.138 TL	164.274.209 TL	183.987.114 TL	202.385.826 TL	222.824.408 TL	242.824.408 TL	1.316.378.044 TL
Yıllık Artış Oranı	35%	30%	28%	25%	23%	20%	15%	12%	10%	10%	10%	
Diğer Gelirler												
<b>TOPLAM GELİR</b>	<b>46.528.800 TL</b>	<b>60.487.440 TL</b>	<b>77.423.923 TL</b>	<b>96.779.904 TL</b>	<b>119.039.282 TL</b>	<b>142.847.138 TL</b>	<b>164.274.209 TL</b>	<b>183.987.114 TL</b>	<b>202.385.826 TL</b>	<b>222.824.408 TL</b>	<b>242.824.408 TL</b>	
Artık Değer												4.357.891.879 TL
<b>NAKİT ÇIKIŞLARI</b>												
Genel giderler (Zemir Vergisi, Sigorta Bedeli vb.)	732.250	988.538	1.285.099	1.644.926	2.056.158	2.529.074	3.034.889	3.490.123	3.908.937	4.299.831	4.729.814	27.967.389 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>988.538 TL</b>	<b>1.285.099 TL</b>	<b>1.644.926 TL</b>	<b>2.056.158 TL</b>	<b>2.529.074 TL</b>	<b>3.034.889 TL</b>	<b>3.490.123 TL</b>	<b>3.908.937 TL</b>	<b>4.299.831 TL</b>	<b>4.729.814 TL</b>	<b>4.729.814 TL</b>	<b>27.967.389 TL</b>
<b>Net Nakit Akım</b>	<b>45.540.263 TL</b>	<b>59.202.341 TL</b>	<b>75.778.997 TL</b>	<b>94.723.746 TL</b>	<b>116.510.208 TL</b>	<b>139.812.249 TL</b>	<b>160.784.086 TL</b>	<b>180.078.177 TL</b>	<b>198.085.995 TL</b>	<b>218.094.597 TL</b>	<b>238.094.597 TL</b>	<b>5.646.302.534 TL</b>
YIL ORTASI FAKTÖRÜ	0	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	9,50	
İNDİRGEME ORANI	22,00	41,230.216 TL	43.933.837 TL	46.094.518 TL	47.227.989 TL	47.615.104 TL	46.834.528 TL	44.147.302 TL	40.528.670 TL	36.542.244 TL	33.106.417 TL	1.086.060.826.32
İNDİRGEME ORANI	23,00	41.062.271,85	43.399.149,11	45.163.342,16	45.897.705,45	44.778.249,22	41.865.842,77	38.121.743,01	34.092.615,70	30.275.953,35	26.824.408,14	1.020.554.578.08
İNDİRGEME ORANI	24,00	40.896.363,00	42.875.219,28	44.238.290,87	44.615.212,57	44.255.412,47	39.719.347,82	35.875.539,96	31.825.075,77	28.275.953,35	25.000.000,00	960.018.643.47
<b>Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)</b>	<b>#####</b>	<b>#####</b>	<b>#####</b>	<b>#####</b>	<b>#####</b>	<b>#####</b>	<b>#####</b>	<b>#####</b>	<b>#####</b>	<b>#####</b>	<b>#####</b>	<b>960.018.643 TL</b>
İNDİRGEME ORANI	22,00%	23,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%

<b>GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	
<b>1-2-3 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri</b>	<b>1.020.554.578 TL</b>
<b>1-2-3 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Toplam Yuvarlatılmış Değeri</b>	<b>1.020.550.000 TL</b>

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olarak kullanılmasının olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

##### **Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri**

<b>Taşınmazın Toplam Değeri</b>	<b>1.093.740.000 TL</b>
---------------------------------	-------------------------

##### **Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri**

<b>Taşınmazın Toplam Değeri</b>	<b>1.020.550.000 TL</b>
---------------------------------	-------------------------

#### **6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

İki değer yakın olduğu görülmektedir. Taşınmazın 15 yıllık kira sözleşmesi bulunması, gelir getiren bir mülk olması nedeni ile nihai değer de Gelir İndirgeme Yaklaşımı/Yöntemi kullanılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bir bütün olarak gelir getiren bir mülk olması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir. 3 adet bağımsız bölümün tamamı için tek değer takdir edilmiştir.

### 6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya katkarşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

### 6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki ticari emsaller araştırılarak yapının bütün halde değerlendirilerek toplam kira değeri belirtilmiştir.

Taşınmazın Kira Değeri				
B.B. No	Alanı	Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
1 2 3	12.921 m <sup>2</sup>	300 TL/m <sup>2</sup>	3.876.200 TL	46.514.400 TL

### 6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetlidir.

### 6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

**6.5.9 - 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;**

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazlar üzerinde ipotek kaydı bulunduğu görülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

İlgili banka tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler kapsamında proje finansmanı nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu taşınmazlar için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

07.07.2023 tarihli toplam değeri için;

**1.020.550.000 .-TL**

**(Bir Milyar Yirmi Milyon Beş Yüz Elli Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**1.204.249.000 .-TL**

#### Değerleme Uzmanı



**Onur BÜYÜK**

Lisans No: 404674

#### Değerleme Uzmanı



**Gizem GEREGÜL EVLEK**

Lisans No: 409558

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.  
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.