

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Üsküdar / İSTANBUL

(Akasya Projesi - 6 adet bağımsız bölüm)

KİRA DEĞERLEME RAPORU

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	8
7.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	9
7.1.	TAPU KAYITLARI (*)	9
7.2.	TAPU TAKYİDATI	10
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	10
8.1.	İMAR DURUMU	10
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
9.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	14
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	14
10.	BÖLGE ANALİZİ	16
10.1.	İSTANBUL İLİ:	16
10.2.	ÜSKÜDAR İLÇESİ:	19
10.3.	ULAŞIM	20
10.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	21
10.5.	DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA KULLANIMLI PROJELERİN GELİŞİMİ	22
11.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	26
12.	AÇIKLAMALAR	27
13.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
14.	DEĞERLENDİRME	29
15.	FİYATLANDIRMA	30
15.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	30
15.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	34
16.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
16.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	35
16.2.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	35
16.3.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	35
16.4.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	35
16.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	35
16.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	36
16.7.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	36
16.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	36
17.	SONUÇ	37

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ : Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak,
No:25, Akasya Projesi,
B Blok: 200, 201, 202, 211, 212 ve 213 nolu ofisler
Üsküdar / İstanbul

DAYANAK SÖZLEŞME : 22 Eylül 2017 tarih ve 652 - 2017/025 no ile

DEĞERLEME TARİHİ : 27 Eylül 2017

RAPOR TARİHİ : 02 Ekim 2017

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ : Akasya Projesi bünyesindeki Akış GYO A.Ş.'ne ait
6 adet bağımsız bölüm.

DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI : Tam mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083
ada, 68 nolu parselde yer alan 6 adet bağımsız bölüm
(Bkz. Tapu Kayıtları)

İMAR DURUMU ÖZETİ : Ticaret + Turizm Alanı (KAKS: 2, H: Serbest, Ayrık
Nizam, Avan proje ile uygulama yapılacak), Rekreasyon
Alanı ve Kısmen İmar Yolu (Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Akasya Projesi
bünyesinde yer alan 6 adet bağımsız bölümün kira
değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu
düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve
"Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari
Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
AKASYA PROJESİ BÜNYESİNDE YER ALAN 6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ	28.750,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN

: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ

: Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak,
No:25, Akasya Projesi, B Blok: 200, 201, 202,
211, 212 ve 213 nolu ofisler
Üsküdar / İstanbul

DAYANAK SÖZLEŞME

: 22 Eylül 2017 tarih ve 652 - 2017/025 no ile

MÜŞTERİ NO

: 652

RAPOR NO

: **2017/478**

DEĞERLEME TARİHİ

: 27 Eylül 2017

RAPOR TARİHİ

: 02 Ekim 2017

RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Akasya Projesi bünyesinde yer alan 6 adet bağımsız bölümün kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ

: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

: M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı - Lisans No: 400114
Ercan MEŞE
Değerleme Uzmanı - Lisans No: 406154

RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

: Rapor konusu taşınmazların değerlemesi şirketimiz tarafından ilk defa yapılmaktadır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Miralay Şefik Bey Sokak, No:11, Kat:4-5-6 34437 Gümüşsuyu / İstanbul
TELEFON NO	: (212) 393 01 00
FAKS NO	: (212) 393 01 07
KURULUŞ TARİHİ	: 22.11.2005
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 500.000.000,00 TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 200.000.000,00 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 24,21
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanlarıdır.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN

GAYRİMENKULLER

- Akbatı AVYM
- Akbatı Projesi - 3 adet daire
- Akkoza Projesi - 5 adet daire
- Tekirdağ Çerkezköy - Tesis
- Caddebostan - Proje
- Erenköy - Proje
- Suadiye - Çok katlı Mağaza
- Bostancı - Proje
- Üsküdar - 3 adet Arsa
- Bozüyük - Arsa

5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Akasya Projesi içerisindeki 200, 201, 202, 212, 212 ve 213 nolu bağımsız bölümlerin aylık pazar kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar kirası:

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün kiralanma işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

6. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliklere yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

7. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

7.1. Tapu Kayıtları (*)

SAHİBİ	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul - Üsküdar
MAHALLESİ	: Bulgurlu
PAFTA NO	: 73
ADA NO	: 1083
PARSEL NO	: 68
NİTELİĞİ	: 3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Binave Arsası (*)
ARSA ALANI	: 41.356,83 m ²
YEVMIYE NO	: 2895
TAPU TARİHİ NO	: 13.02.2017

Sıra No	Blok No	Kat No	Bağ. Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı			Arsa Miktarı (m ²)	Cilt No	Sahife No
1	B	Giriş	200	Ofis	1182	/	1921318	25,44	421	41768
2	B	Giriş	201	Ofis	833	/	1921318	17,93	421	41769
3	B	Giriş	202	Ofis	904	/	1921318	19,46	421	41770
4	B	Giriş	211	Ofis	878	/	1921318	18,90	422	41779
5	B	Giriş	212	Ofis	391	/	1921318	8,42	422	41780
6	B	Giriş	213	Ofis	1122	/	1921318	24,15	422	41781

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

7.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 26.09.2017 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 27.01.2015 tarihli. (02.02.2015 tarih ve 1965 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine geçilmiştir. (24.02.2015 tarih ve 3547 yevmiye no ile)

Serhler Bölümü:

- AKTAŞ Elektrik A.Ş. lehine 99 yıllığına 1 TL'den kira şerhi. (21.02.1997 tarih ve 844 yevmiye no ile)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10610 numaralı T.M. ve kablo geçiş yeri olarak) (05.07.2013 tarih ve 13490 yevmiye no ile)


7.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmaz üzerindeki AKTAŞ Elektrik A.Ş. lehine kira şerhi, parsel enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulmak zorunda olduğundan taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir. Taşınmazların değeri üzerinde de olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Yönetim planı beyanı yasal bir gereklilik olup bu notlar, tapu takyidatları açısından taşınmazların Sermaye Piyasaları mevzuatı uyarınca GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

8.1. İmar Durumu

Üsküdar Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24 Kasım 2016 tarih ve 98901083-310.05/2016-6577 sayılı yazısına istinaden rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu 1083 ada 68 parsel 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın, 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında, 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında ve 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında; kısmen KAKS: 2 yapılanma koşullarında, H: Serbest irtifada, ayırık nizam ile avan proje uygulaması yapılacak Ticaret + Turizm Alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır. Rapor tarihi itibariyle taşınmazların imar durumunun güncelliği teyid edilmiştir. Taşınmazların konumlandığı parselin 1/1000 ölçekli imar planı paftasında yerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

 KOTUS _____ 2017/478

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

1083 ada, 68 parsel Kadıköy-Kartal Metro Hattı güzergahında kaldığından, ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

Üsküdar Belediyesi'nden konu taşınmazın etkilenme bölgesinde 17.01.2014 tasdik tarihli Çamlıca Altgeçidi D-100 Karayolu Arası (Hastane Yolu) Yol Kavşak Uygulama Projesi bulunmakta olduğu ancak değerlendirme konusu taşınmaza olumsuz etkisi olmadığı öğrenilmiştir.



İmar Plan Örneği

8.2. İmar Dosyası İncelemesi

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 Pafta, 1083 ada, 68 parselde yer alan B Blok; 200, 201, 202, 211, 212 ve 213 nolu ofisler ait Üsküdar İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki dosyası incelenmiştir. Belediye dosyasında yapılan incelemede değerlendirme konusu parsel üzerinde yer aldığı ana taşınmaz için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Tadilat projesi incelenmiş olup, ulaşılan bilgiler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

BELGE	TARİH	NO	VERİLİŞ NEDENİ	KAT ADEDİ	ÜNİTE SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
Yapı ruhsatı	14.02.2014	2/19	Tadilat	41 (*)	213	32.975	VA
Yapı kullanma izin belgesi	26.03.2014	1464	Tadilat	15	213	32.975	VA
Tadilat Projesi	12.02.2014	2013/5129	Tadilat	15	213	32.975	

(*) B blok için düzenlenen Tadilat Ruhsatında belirtilen kat sayısının hatalı yazıldığı kanaatine varılmıştır.

8.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Taşınmazların, Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde bulunan dijital dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz evrakın olmadığı görülmüştür.

Müşteriden temin edilen bilgi ve beyanlar doğrultusunda taşınmazlar ile ilgili herhangi bir dava bulunmamaktadır.

8.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan Akasya Projesinin denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmıştır. Kat mülkiyetine geçilmiş olup Yapı Denetim ile ilgili herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

Yapı Denetim Kuruluşu: Haliç Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. Adres: Orhantepe Mahallesi, Bankalar Caddesi, Horoz Apt. No:4/2 CevizliKartal/İstanbul

8.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

8.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Taşınmazlar 02.02.2015 tarih ve 1965 yevmiye no ile Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edildiği, daha sonrasında ise tüzel kişilerin unvan değişikliği işleminden 13.02.2017 tarih ve 2895 yevmiye no ile Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edildiği belirlenmiştir.

8.5.2. Belediye Bilgileri

8.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu 1083 ada, 68 parsel sayılı "3 bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası" nitelikli taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı değişikliği meydana gelmemiştir.

Müşteriden temin edilen bilgi ve beyanlar doğrultusunda taşınmaz ile ilgili herhangi bir dava bulunmamaktadır.

9. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak üzerinde konumlu Akasya Projesi bünyesinde yer alan **B Blok'un giriş katındaki 200, 201, 202, 211, 212 ve 213 nolu ofislerdir.**

Hali hazırda bir bütün halinde Akyaşam Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından kullanılmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikli projeler ile orta ve üst-orta gelir grubu tarafından mesken ve işyeri olarak kullanılan 4-6 katlı binalar bulunmaktadır.

D100 Karayolu'nun güneydoğusunda ve taşınmazın karşısında konumlu olan Fikirtepe bölgesinde kentsel dönüşüm kapsamında yoğun bir şekilde yüksek katlı projelerin inşaa çalışmaları devam etmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde Çamlıca Göğüs Hastalıkları Askeri Hastanesi, Özel Doğuş Lisesi, Doğuş Üniversitesi, Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi, Özel Acıbadem Hastanesi, Kadıköy Belediyesi, Optimum Alışveriş Merkezi, Tepe Nautilus Alışveriş Merkezi Şükrü Saraçoğlu Stadı gibi yapılar ile Almond Hill Evleri, Gülevler, İşbankası Blokları, Hukukçular Sitesi, Marmara Sitesi, Simgekent Blokları gibi konut alanları bulunmaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, ana arterlere yakınlığı ve çevrenin yüksek ticari potansiyeli taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

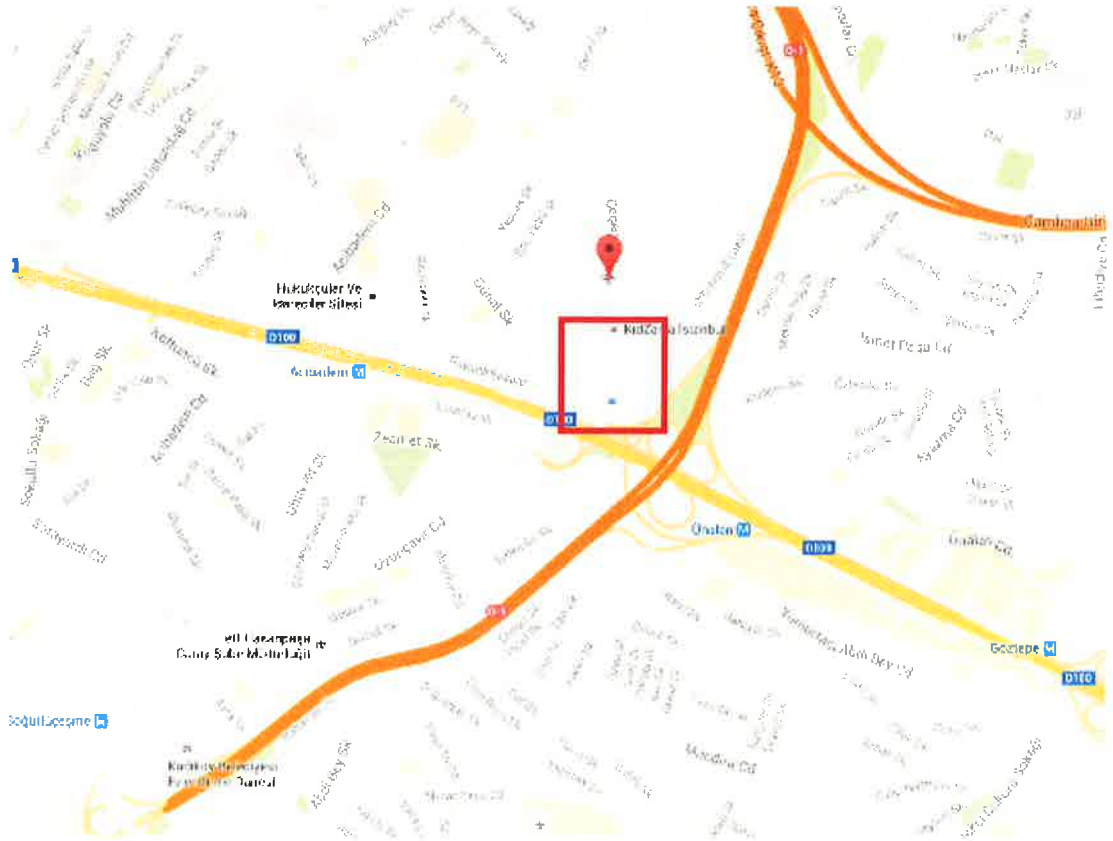
Bölge, Üsküdar Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Taşınmazlara toplu taşıma araçları (otobüs, metro, minibüs ve metrobüs) ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Avrasya Tüneli ve Marmaray ile birlikte Anadolu ve Avrupa yakaları arasındaki ulaşılabilirlik artmıştır.

İstanbul Çevreyolu ile D-100 Karayolu'na cepheli ve Ünalın metro istasyonunun yanında konumlu olan Akasya Projesi Acıbadem Caddesi'ne 1 km., Kadıköy Belediye Başkanlığı'na 1,8 km., Rihtım Caddesi'ne ise yaklaşık 3 km. mesafededir.



Uydu görüntüsü



Konum krokisi

10. Bölge Analizi

10.1. İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2015 yılı itibariyle nüfusu 14.657.434 kişidir.

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, 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 Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik - Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İilde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İilde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

10.2. Üsküdar İlçesi:

Üsküdar, Marmara Denizi ile Boğaz sularının Üsküdar İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyde Beykoz, kuzeydoğuda Ümraniye, doğuda Ataşehir, güneyde Kadıköy ilçeleri ve batıda İstanbul Boğazıyla çevrilidir. İlçenin nüfusu, 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sistemi kayıtlarına göre yaklaşık 540.617 kişi olarak tespit edilmiştir. 33 mahalleden oluşmakta olup, köy yerleşimi yoktur. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır. Yıllara göre ilçe nüfus değişimi incelendiğinde Üsküdar ilçesinin nüfus artışının en yüksek olduğu dönemin 2010-2014 arasında %1 oranında olduğu görülmüştür.

İlçenin yüz ölçümü 36 kilometrekaredir. Üsküdar toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul Boğazı'na iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 metre, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 metre yüksekliktedir. ULAŞIM: İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır. Bu iskele çevresindeki otogar (Harem Otogarı), Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır. Boğaziçi Köprüsü'nün Anadolu yakasındaki ayağı ilçe sınırları içindedir. Eskiden E-5 olarak tanınan D-100 Karayolu Harem'e kadar uzanır. Bu karayolundan Uzunçayır mevkiindeki köprülülük kavşakla ayrılan çevre yolu Boğaziçi Köprüsü'ne ulaşır. Bu çevre yolundan Küçük Çamlıca eteklerinden ayrılan bir başka yol Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yoluyla bağlantı sağlar. İlçe, karayollarının önem kazanmasından bu yana su yolu ulaşımından yeterince yararlanamamaktadır. İstanbul Boğazı kıyısındaki bazı iskelelerle (Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Kandilli) karşı kıyıda belli iskeleler arasında (Üsküdar-Eminönü) şehir hatları vapurlarıyla tarifeli seferler yapılmaktadır. Üsküdar İskelesi'yle Beşiktaş, Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan "motor" seferleri de halkın ulaşım gereksinmesini karşılaması açısından önem taşır.

Tarihçe: İlçeye adını, güneybatı kesimdeki eski iskele yerleşmesi verir. Günümüzde hemen hemen Selman Ağa, İnkılap, Gülfem Hatun ve Rumi Mehmet Paşa mahallelerini içine alan tarihsel yerleşme Üsküdar, 1918'de İstanbul 74 16_400_236 Vilayeti'ne bağlı Beyoğlu ve Üsküdar mutasarrıflıkları, Cumhuriyet'in İlanı'ndan sonra 1924'te tüm sancaklar vilayet yapılırca ayrı birer vilayet (il) olmuşlardır. 1926'daki yönetsel düzenlemeler sırasında Üsküdar da kaza (ilçe) yapılarak İstanbul Vilayeti'ne bağlanmıştır. Eskiden doğuda Kartal İlçesi'ne komşu olacak kadar geniş bir alanı kaplayan Üsküdar İlçesi'nin görünümü, tüm İstanbul İli'nde olduğu gibi 1950'lerden itibaren hızla değişmeye başlamıştır. Ülkenin çeşitli yörelerinden İstanbul'a yönelen göçten Üsküdar İlçesi de payına düşeni almıştır. 1960'larda Çamlıca, Bulgurlu ve daha doğudaki alanlarda hızlı bir gecekondulaşma yaşanmış, bu yıllarda sanayi bölgesi olarak belirlenen Ümraniye ve çevresinde gecekondular ve gecekondular mahalleleri oluşmuştur. Buradaki hızlı nüfus artışı 1963'te Ümraniye'de belediye kurulmasını zorunlu kılmıştır. Boğaziçi Köprüsü'nün açılması ile Kadıköy'de olduğu gibi Üsküdar'da da yerleşim özendirilmiştir. İlçenin 1970- 1980 arasındaki yıllık ortalama nüfus artışı % 10'u aşmıştır. Bunun nedenlerinden biri de Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yollarının geçtiği kırsal kesimde hızlı bir yapılaşma yaşanmasıdır. Bu gelişmeler Ümraniye'nin 1987'de ilçe yapılmasıyla sonuçlanmıştır. Bu %n, 1985'te 490.185 olan Üsküdar İlçesi'nin nüfusu 1990'da 395.623'e gerilemiştir. 2008 yılında yapılan idari düzenlemeyle, ilçenin güneydoğusundaki 3 mahalle (Örnek, Esatpaşa ve Fetih) Üsküdar'dan ayrılarak yeni kurulan Ataşehir İlçesi'ne katılmıştır.

Ekonomi: Üsküdar İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Küçük çaptaki ziraat alanları dahi yerleşim alanına dönüştüğü için tarımsal faaliyet yok denecek kadar azdır. Su ürünleri alanında da bir adet su ürünleri kooperatifi vardır. Tarımsal faaliyetler gibi sanayi tesisleri de yoktur. Sayısı fazla olmayan küçük imalathaneler nüfusa göre kayda değer sayılmaz. Ancak Türkiye'nin önde gelen çok sayıda sınai ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi ilçe sınırları içindedir. İlçede daha ziyade küçük esnaf ve sanatkâr ile emekli nüfus bulunmaktadır, faal nüfusun bir bölümü ilçe dışında çalışmaktadır.

10.3. Ulaşım

Taşınmazlara toplu taşıma araçları (otobüs, metro, minibüs ve metrobüs) ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Avrasya Tüneli ve Marmaray ile birlikte Anadolu ve Avrupa yakaları arasındaki ulaşılabilirlik artmıştır.

Konu gayrimenkullerin bazı önemli merkezlere uzaklıkları,

Avrasya Tüneli.....	2,5 km.
Altunizade.....	2,5 km.
Kadıköy Merkez.....	3,0 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü.....	6,0 km.

10.4. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ila 2016 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanacağı beklenmektedir.

10.5. Dünyada ve Ülkemizde AVM Sektörü ve Karma Kullanımlı Projelerin Gelişimi ¹

AVM kavramı 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları olarak tanımlanabilir. Tüketicilerin her tür ihtiyacını karşılamak üzere birden fazla satıcının bulunduğu yapılara alışveriş merkezi denir. Alışveriş merkezleri içerisinde giyimden mobilyaya, marketten restoranlara, eğlence alanlarından teknoloji marketlerine kadar her sektörden mağaza bulundurur.

Küreselleşen dünyada değişim, şehirciliğe de yansımakta ve her geçen gün farklı mekân tanımlamalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Alışveriş merkezleri de bu yeni tanımlamalardan biri olarak, son yüzyılda Avrupa'da ve Amerika'da hızla gelişimlerini sürdürmüştür. Türkiye'de ise son 25 yılda kendilerine önemli bir yer edinerek müşterileri açısından vazgeçilmez mekanlar olmuşlardır.

Son yıllarda Türkiye'nin ekonomik koşullarında yaşanan iyileşme süreci perakende sektörünü de olumlu yönde etkilemeye devam etmektedir. Türk perakende sektörü henüz daha çok geleneksel bir yapı sergiliyor olmasına rağmen organize perakendenin ülke ekonomisindeki payının daha büyük olduğu bilinmektedir. Her geçen gün sayıları hızla artan zincir mağazalar, süper/hipermarketler ve AVM'ler ile organize perakende pazarının payı artmaya devam etmektedir.

Günümüzde en önemli unsur olan zaman faktörünü göz önünde bulundurduğumuzda; kısa zamanda farklı pek çok ihtiyacın bir arada görülmesine olanak tanıyan, aynı zamanda müşterileri için gerekli konforu, güvenliği ve temizliği sağlamakla yükümlü olan AVM'lerin hayatımızı kolaylaştırdıkları göz ardı edilemez bir gerçektir.

Alışveriş alanlarını iki bin yıllık tarihsel süreç içerisinde incelediğimizde, sosyoekonomik ilişkilere ve teknolojiye bağlı olarak geliştirildiklerini ve kent merkezlerinin birer ögesi olduklarını görmekteyiz. Alışveriş mekanlarının gelişimi, sadece ticaretin ekonomik boyutuna bağlı olarak değil, teknolojiye ve alışverişin sosyal hayattaki yerine bağlı olarak da değişim göstermiştir. Tarih boyunca değişik mekansal formlar almış olmalarına rağmen, günümüzün alışveriş merkezleri ve mağaza formlarının ilk örneklerinin ortaya çıktığı dönem 19. yüzyıl olmuştur. 1852'de Paris'te Bon Marche isimli küçük tuhafiyeye dükkanının zaman içerisinde bünyesinde farklı pek çok ürünün satıldığı bir mağazaya dönüşerek tüm Avrupa'ya yayılması ile Bon Marche ismi büyük mağazaları tanımlamakta kullanılan bir terim haline gelmiştir. 19. yüzyılın sonlarında büyük üniteler ve zincir mağazalar oluşmaya başlamış, bilgisayar ve elektronik dünyasındaki gelişmeler bu sistemi

desteklemiş ve merkez satış mağazaları kurulmuştur. Avrupa'da II. Dünya Savaşı'nda yıkılan şehirlerin yeniden imarı aşamasında planlı olarak alışveriş merkezleri oluşturulmuştur. Günümüzde Avrupa'nın birçok ülkesinde şehirlere göç ve çekirdek aile sayısının artması, kadınların iş gücüne dahil olması, tüketim mallarına karşı artan talep, elektronik ve teknolojik devrim, araç sahipliğinin artması ve derin dondurucuların yaygınlaşması tüketim biçimlerini değiştirmiştir. Özellikle son 30 sene içerisinde artan trafik ve ticaret potansiyelinin büyümesi, alışveriş merkezlerinin gelişiminde etkili olmuştur. Tüm bu gelişmeler ve değişimler sonucunda yayaların rahat dolaşabileceği modern alışveriş merkezleri oluşmaya başlamıştır.

Avrupa'da AVM'lerin Gelişim Süreci	
1900	Çok katlı mağazaların ortaya çıkışı İnşaat tekniklerinde yaşanan gelişmeler çeliğin kullanılmaya başlaması ile daha geniş ve şekillendirme kabiliyeti ve daha esnek mağazaların inşası Çok katlı mağazalarda asansörün kullanılmaya başlaması
1910	İlk defa havalandırma sistemlerinin büyük mağazalarda kullanılmaya başlanması Teknik buluşlar ile alışveriş alanlarının inşasının daha da büyük boyutlarda yapılması
1920	İlk alışveriş merkezinin açılması (USA) Alışveriş arabalarının kullanılmaya başlanması Kredi kartı kullanımının başlaması
1930	Self-servis süpermarketlerin açılması Florasının kullanılmaya başlanması ile mağazalarda daha iyi aydınlatmanın yaratılması
1940	Alışveriş mekanlarının gelişimi Motorlu taşıt sahipliğinin başlaması Avrupa'da şehir merkezlerinde yaylaştırılmış alışveriş alanlarının oluşturulma çabaları Savaş sonrası bombalanan şehirlerin yeniden inşası Şehir Merkezlerinde nüfus artışı Ana yollarda trafik sorununun baş göstermesi
1950	Asansörün yaygın olarak kullanımının başlaması Aydınlatmaların yarattığı ısı fazlasının ötüne geçebilmek için havalandırma sistemlerinin gerekliliğinin öneminin artması Trafik yoğunluğunun artması
1960	Fiber optiklerin yeni aydınlatmaya olanak tanınması Avrupa kentlerinin yenilenmesi Avrupa'da ilk kapalı alışveriş merkezinin Londra'da açılması İlk şehir dışı kapalı alışveriş merkezinin Paris'te açılması
1970	Petrol krizinin ticari yatırımları durdurma noktasına gelmesi Avrupa'da ilk defa Londra'da iki katlı ve şehir merkezinde kapalı AVM'lerin inşası Barkot sisteminin ve optik okuyucuların kullanılmaya başlanması İngiltere'de ilk defa şehir dışı AVM'nin Amerikan standartlarında geliştirilmesi
1980	Şehir çeperlerinde perakendeci parklarının oluşmaya başlaması Alışveriş merkezlerinin içerisinde yemek, eğlence ve dinlenme mekanları gibi mekanların oluşturulmaya başlanması Avrupa'da ilk bölgesel merkezli alışveriş merkezinin açılması İngiltere'de ilk defa şehir merkezinde ve üstü açık alışveriş merkezinin açılması Temalı alışveriş merkezlerinin ilk defa ortaya çıkışı Çok salonlu sinemaların oluşmaya başlaması Tren garlarında perakende satış alanlarının gelişmeye ve büyümeye başlaması Güvenlik kameralarının kullanılmaya başlaması İngiltere'de kapalı alışveriş merkezlerinde gün ışından yararlanmaya başlanması Perakende sektöründe yaşanan gelişmelerin yerel yöneticilere endüstri alanlarından perakende dönüşüm için cesaret vermesi
1990	Ekonomideki durgunluğun 1990'ların başında yeni AVM yatırımlarının öntüti kesmesi Avrupa'da perakende alanlarının gelişimini düzenleyen yasaların sıkılaştırılması Havaalanı perakendeciliğinin gelişmesi Fabrika satış merkezlerinin Avrupa'da yaygınlaşması
2000	Hem açık hem kapalı alışveriş alanlarının bir arada bulunduğu AVM'lerin gelişimi Yeni perakende alanlarının oluşmaya başlaması AVM'lerde güvenliğin ön plana çıkışı Sürdürülebilirlik ilkesinin AVM mimarilerine yansımalarının görülmesi

Tarihi Kapalıçarşı Dünya'da alışveriş merkezlerinin ilk örneklerinden biridir. Kapalıçarşı çeşitli perakendecilere yer veren bağımsız dükkanları, yemek alanları ve yaya kaldırımları ile AVM'lerin ilk örneği olarak, bir yandan tarihsel gelişimi yansıtmaya devam etmekte bir yandan da işlevselliğini yitirmeden varlığını sürdürmektedir. Osmanlı İmparatorluğu Dönemi'nde kent merkezlerinin vazgeçilmez öğeleri olan alışveriş mekanları hanlar, çarşılar, arastalar ve bedestenler kentin yapısında önemli rol oynamışlardır. Cumhuriyet Dönemi'nin ilk başlarında; perakende dağıtım sistemleri, teknik altyapı, sermaye yatırımı ve üretimin yeterli olmadığı bu dönemde şehir merkezindeki kapalı pazarlar ve pasajlar alışveriş merkezi olarak hizmet göstermiştir.

1950'lere kadar tek merkezli (Eminönü) bir şehir olan İstanbul 1950'lerden sonra iç ve dış baskılar sonucunda çok merkezli bir şehre dönüşmüştür. Bu dönüşümün en temel nedenleri araç sahipliğinin artması ve ekonominin gelişmesidir. 1970'lerde ekonomik yeniden yapılanmanın sonuçlarından biri olarak şehir içinde alt merkezler oluşmaya başlamış, yerel halk Eminönü'ne gitmeye gerek kalmadan da perakende ihtiyaçlarını karşılar olmuştur.

1980'li yıllarda Türkiye'nin dışa açılma süreci ile birlikte halkın tüketim tercihleri de değişmeye başlamış, Dünya'daki trendlerin daha rahat takip edilebilmesi ile de ticari anlamda büyük bir değişim yaşanmıştır. Mevcutta var olan ana alışveriş mekanlarının bu moda ürünlerin satılmasına pek de olanak tanımayan yapıları dolayısıyla modern anlamda alışveriş mekanlarına ihtiyaç duyulmuştur. Türkiye'de alışveriş merkezlerinin ilk kuruluş yerleri olarak metropol şehirler tercih edilmiş ve İstanbul bu yapılanma sürecinde ilk tercih edilen şehir olma özelliğini korumuştur. Hızlı gelişme sürecindeki alışveriş merkezleri zaman içerisinde diğer büyük şehirlerde de görülmeye başlamış, son zamanlarda ise bu merkezlerin yapılanması Anadolu kentlerine doğru kaymaktadır.

10.5.1. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazi kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri için geçerli olan bu durum, başta İstanbul olmak üzere, imara açık arazi stoğu yetersiz olan tüm büyük kentlerin sorunudur. Farklı bileşenler karma kullanımlı projelerde, tek bir mekânın, ofis, alışveriş ve konut gibi pek çok talebe karşılık vermesine olanak sağlayarak, birçok farklı isteğe cevap

vermektedirler. İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar.

İlk tanımı 1976 da yapılmış olan karma kullanımlı proje geliştirme kavramına göre; Karşılıklı olarak birbirlerini destekleyen, iyi planlanmış, üç veya daha fazla belirgin gelir getiren; perakende - eğlence, ofis, konut, otel, kent ile ilgili kültürel - rekreasyon alanlar gibi kullanımların geliştirilmesi, Birbirinden kopmayan ve yoğun arazi kullanımı sağlayan, kesintisiz ve aralıksız yaya bağlantıları içeren, proje bileşenlerinin fiziksel ve işlevsel olarak bütünleştiği kullanımların geliştirilmesi, Bir plan çerçevesinde, çeşit, ölçek, yoğunluk vb. açısından uyumunun sağlandığı projelerin geliştirilmesi olarak üç şekilde tanımlanmaktadır.

Karma kullanımlı projeler farklı fiziksel şekillerde geliştirilebilir; tek bir bina ya da birkaç binadan oluşabilirler. Yaygın olarak günümüzde yapılan karma kullanım projeleri, tek bir binadan oluştuğunda; giriş katında perakende, orta katlarda ofisler, üst katlarda konutlar ve zemin altında otoparklar yer almaktadır. İstanbul'da da örneklerini gördüğümüz karma kullanımlı projelerde, alışveriş merkezi işlevine sahip, zeminde yer alan ana kütlede konut veya ofis kulelerinin yükseldiği örneklere rastlanmaktadır.

Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir. Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır.

11. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: B Blok: 17 (Giriş kat + 15 normal kat + çatı kat)
ALANI²	: Toplam Brüt 487 m² (6 adet b.b.)
ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
DOĞALGAZ	: Mevcut
KLİMA TESİSATI	: Mevcut
GÜVENLİK	: Mevcut
SU	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
KANALİZASYON	: Şebeke
ÇÖP ODASI	: Mevcut
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	: Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
GÜVENLİK SİSTEMİ	: Kamera kayıt ve izleme sistemi mevcut
PARK YERİ	: Kapalı otopark alanları mevcuttur
GAZ ALARM SİSTEMİ	: Mevcut
TELEFON SANTRALİ	: Mevcut
KİRALAMA	
KABİLİYETİ	: " Bir bütün halinde kiralanabilirlik " özelliğine sahiptirler.

² Üsküdar Tapu Müdürlüğü arşivinde incelenen onaylı tadilat projesi üzerinde yaklaşık olarak hesaplanan rapor konusu 6 adet taşınmazın toplam yasal kullanım alanıdır.

12. AÇIKLAMALAR

- Taşınmazların konumlandığı 1083 ada, 68 nolu parsel 41.356,83 m² alanlıdır.
- Akasya Acıbadem projesi, 3 etaptan (Göl, Kuru ve Kent) oluşmaktadır.
- Rapor konusu bağımsız bölümler Kent Etabı'nda konumludur.
- Akasya Kent Etabı bünyesinde AVM bloğu, A1 Kule ve B Blok bulunmaktadır. Akasya Kent Etabı karma bir proje olup proje bünyesinde alışveriş merkezi, konutlar ve ofisler bulunmaktadır.
- A ve B Blok yaygın kitle şeklindeki AVM bloğunun üzerinde konumlu olup A Blok zemin, 40 normal, çatı arası-asma ve tesisat katından; B Blok giriş, 15 normal ve çatı kattan AVM Bloğu ise 6 bodrum, zemin ve 3 normal kattan oluşmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı B Blok yatay blok uzun olması nedeniyle dilatasyonla ayrılarak mimari projesinde B1 & B2 Blok (Yatay Blok) olarak adlandırılan konut fonksiyonlu bloktur.
- B Blok zemin kat seviyesinde 2 adet girişi (B1 ve B2) bulunmaktadır.
- Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 2010 tarih ve 877 sayılı onaylı mimari projenin tadilatı niteliğindeki 2011 tarih ve 5809 sayılı, 30.11.2011 tasdikli mimari projesi incelenmiş, projesinde 200 adet bağımsız bölüm planlandığı görülmüştür. İmar işlem dosyasında B Bloğa ait 14.02.2014 tarihli, 2/19-2 numaralı tadilat Yapı Ruhsatı ve 26.03.2014 tarih, 1464 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup, belge üzerinde toplamda 14 adet ofis ile 199 adet konut olmak üzere 213 bağımsız bölüm belirtilmiştir. Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nde konu bloğa ait 12.02.2014 tarihli, 2013/5129 onay sayılı kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiş olup, blok dahilinde toplam 213 bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Onaylı projesine göre konu taşınmazların yer aldığı B blok toplam 32.975,00 m² inşaat alanına sahiptir. Bloкта yer alan dairelerin brüt alanları 1+1 daireler 51 m² - 80 m² arasında, 2+1 daireler 81 m² - 120 m², 3+1 daireler 121 m² - 180 m², 4+1 daireler ise 180 m² - 260 m² arasında büyüklüklere sahiptir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesinde B Blok giriş katında tesisat, lobi ve 7 adet kapıcı dairesi planlanmış olup 14 adet ofis hacmi planlanmıştır.
- Rapor konusu 200, 201, 202, 211, 212 ve 213 bağımsız bölüm nolu ofisler halihazırda bir bütün halinde Akyaşam Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından kullanılmaktadır.
- Onaylı tadilat projesine göre her bir bağımsız bölüm tek hacimden oluşmaktadır. Fiili durumda ara bölme duvarlarının kaldırılmak suretiyle birleştirildikleri, kat holleri dahil edilerek tam kat şeklinde ve tek ofis olarak kullanıldığı ayrıca bölümlendirmeler yapılarak ofis/odalar oluşturulduğu tespit edilmiştir.
- Mevcutta; kat holü-sekreteryaya müdür odaları, toplantı odaları, operasyon, pazarlama, muhasebe, açık ofis, çay ocağı ve bay/bayan WC hacimlerinden oluşmaktadır.

- Taşınmazlara ait kullanım alanı bilgileri ve yönleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YASAL BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	BALKON KULLANIM ALANI (m ²)	KULLANIM TERTİBİ	CEPHE
B	Giriş	200	104	16,20	Ofis	Batı
B	Giriş	201	77	12,75	Ofis	Batı
B	Giriş	202	81	12,65	Ofis	Batı
B	Giriş	211	81	12,70	Ofis	Doğu
B	Giriş	212	34	12,90	Ofis	Doğu
B	Giriş	213	110	16,90	Ofis	Doğu
TOPLAM			487	84,10		

İç Mekan Özellikleri:

- Ofiste zeminler lamine parke/halı kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavanıdır.
- Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar seramik/saten boyalı, tavanlar plastik boyalıdır.
- Bay/bayan WC'lerde vitrifiye ve krome malzemelerinin montajı tamdır.

13. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanım fonksiyonunda devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

14. DEĞERLENDİRME

14.1.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler

- Ana gayrimenkulün ana ulaşım arterlerine cepheli olması,
- Kara, demir ve deniz toplu taşıma araçları ile kolay erişilebilir konumda yer alması,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Konu A.V.M.'deki mağaza karmasındaki çeşitliliğin yüksek olması,
- Ana gayrimenkulün farklı kullanım fonksiyonlarına sahip olması,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Marka değeri,
- Üst gelir grupları tarafından tercih edilen elit bir bölgede konumlanması,
- Tamamlanmış alt yapı,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Konumlu olduğu parselin mevcut imar durumu,
- Yeterli büyüklükte bir parsel alanına sahip olması.

Zayıf Yönler

- Ana arterlere yakın olması sebebiyle gürültü ve çevre kirliliğinin yüksek olduğu bir alanda yer alması,
- Hasanpaşa ve Fikirtepe Mahalleleri'nde devam eden Kentsel Dönüşüm projeleri dolayısı ile sosyo-ekonomik ve fiziki mekanda olumsuz etkilerinin bulunması.

Fırsatlar

- D-100 ve 0-1 karayollarına cepheli konumdaki büyük ölçekli tek karma proje olması,
- Metro çıkışı bulunması/metrobüs duraklarına yakınlığı sebebiyle ofislerin kiralama ve satış sürelerinin hızlı olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla bölgede daha modern yapıların inşa ediliyor olması.

Tehditler

- Yakın çevrede yürütülen kentsel dönüşüm projelerinin bölgedeki ofis/mesken arzını artırması,
- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

15. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların kira değerlerinin tespiti, kullanımını mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

13.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

13.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

15.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış veya yakın dönemde satılmış/kiraya verilmiş benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Kiralık Ofis Emsalleri:

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 216 290 09 65

Akasya projesi bünyesinde yüksek katta konumlu 860 m² kullanım alanlı deniz manzaralı ofis 85.000,-TL/ay bedelle kiralık. (~99,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 216 573 05 61

Akasya projesi bünyesinde 15. katta konumlu 234 m² kullanım alanlı ofis 22.500,-TL/ay bedelle kiralık. (~96,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 216 510 12 28

Akasya projesi bünyesinde yüksek katta konumlu 600 m² kullanım alanlı deniz manzaralı ofis 55.000,-TL/ay bedelle kiralık. (~92,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 216 573 05 61

Akasya projesi bünyesinde 15.katta konumlu 354 m² kullanım alanlı deniz manzaralı ofis 37.500,-TL/ay bedelle kiralık. (~106,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 216 545 01 01

Akasya projesi bünyesinde konumlu ofislerin m² kira bedelleri için 30,-USD talep edildiği bilgisi edinilmiştir. (~107,-TL/m²)

Satılık Ofis Emsalleri:

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 504 19 76

Akasya projesi bünyesinde AVM üstü blokta konumlu 600 m² kullanım alanlı ofis 11.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~18.333,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 688 75 00

Akasya projesi bünyesinde AVM üstü blokta 5.katta konumlu 600 m² kullanım alanlı ofis 12.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~20.000,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 573 05 61

Akasya projesi bünyesinde AVM üstü blokta 8.katta konumlu 458 m² kullanım alanlı ofis 2.900.000,-USD bedelle satılıktır. (~6.332,-USD/m²) (~22.660,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 504 19 76

Akasya projesi bünyesinde AVM üstü blokta konumlu 234 m² kullanım alanlı ofis 5.100.000,-USD bedelle satılıktır. (~21.795,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 510 12 28

Akasya projesi bünyesinde AVM üstü blokta konumlu 1.056 m² kullanım alanlı ofis 22.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~21.307,-TL/m²)

Not₁: Rapor tarihi itibarıyla 1 USD = 3,5786 TL'dir.

NOT₂: Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, emlak firmalarından aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Aynı kullanım alanlı daireler ve hatta kimi zaman aynı daire için farklı emlak firmaları farklı ve abartılı rakamlar kullanabilmektedirler. Ayrıca emsallerin içerisine girilememesi de önemli bir faktördür. Emsallerin değerlendirilmesi sırasında bu hususların göz önünde bulundurulması gerektiğini düşünmekteyiz.

Emsal Analizi (KİRALIK)

Konu Mülk	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi				İnşaat Kalitesi				Konum/Şerefiye		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Değer	Taşınmazlara göre Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Değer			
Emsal 1	99	-20%	79	860	0%	79	Benzer	0%	79	-15%	67	-15%	57	-50%	57	
Emsal 2	96	-20%	77	234	0%	77	Benzer	0%	77	-10%	69	-5%	66	-35%	66	
Emsal 3	92	-20%	74	600	0%	74	Benzer	0%	74	-15%	63	-15%	53	-50%	53	
Emsal 4	106	-20%	85	354	0%	85	Benzer	0%	85	-15%	72	-15%	61	-50%	61	

Emsal Analizi (SATILIK)

Konu Mülk	Birim Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi				İnşaat Kalitesi				Konum/Şerefiye		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Değer	Alani	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Değer	Taşınmazlara göre Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Değer		
Emsal 1	18.333	-20%	14.666	600	0%	14.666	Benzer	0%	14.666	-5%	13.933	0%	13.933	-25%	13933	
Emsal 2	20.000	-20%	16.000	600	0%	16.000	Benzer	0%	16.000	-5%	15.200	0%	15.200	-25%	15200	
Emsal 3	22.660	-20%	18.128	458	0%	18.128	Benzer	0%	18.128	-5%	17.222	0%	17.222	-25%	17222	
Emsal 4	21.795	-20%	17.436	234	0%	17.436	Benzer	0%	17.436	-5%	16.564	0%	16.564	-25%	16564	
Emsal 5	21.307	-20%	17.046	1.056	0%	17.046	Benzer	0%	17.046	-10%	15.341	-15%	13.040	-45%	13040	

Ulaşılan Sonuç – 6 Adet Bağımsız Bölüm

Akasya Projesi'nde yer alan ofislere ait kira değeri Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, benzer özellikler taşıyan ve Akasya Projesindeki kira bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazlar için yasal kullanım alanları itibariyle bağımsız bölüm bazında takdir edilen kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Taşınmazlar bir bütün halinde kullanıldıklarından ayrıca bir şerefiyelendirme yapılmamış ve m² birim kira değeri 59,-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YASAL BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	BALKON KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	YASAL KULLANIM ALANI İTİBARIYLA YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
B	Giriş	200	104	16,20	59	6.150
B	Giriş	201	77	12,75		4.550
B	Giriş	202	81	12,65		4.775
B	Giriş	211	81	12,70		4.775
B	Giriş	212	34	12,90		2.000
B	Giriş	213	110	16,90		6.500
TOPLAM			487	84,10		

15.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

15.2.1. Akasya Projesi Bünyesinde yer alan 6 adet ofis

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Taşınmazların yıllık kira değerlerinin tespitinde ise bu formül "Taşınmazın yıllık kira Geliri=Taşınmazın Değeri x Direkt Kapitalizasyon oranı şeklinde kullanılır.

Taşınmazların değerini tespit edebilmek için bölgede piyasa araştırmaları yapılmış ve emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş olup emsal bilgileri bölümünde belirtilen kiralık dükkanlar için talep edilen satış bedellerinin ortalama 18.000-20.000 TL/m² mertebesinde olduğu, kira çarpanının ise 18-20 yıl mertebesinde olduğu öğrenilmiştir. Bu tespitlerden ve satılık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak yapılan emsal analizinden hareketle gelir yöntemiyle hesaplanan aylık kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Hesaplama da kapitalizasyon oranı % 5 (20 yıl) alınmıştır.

NİTELİĞİ	TOPLAM YASAL KİRALANBİLİR ALAN (M ²)	M ² PİYASA DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN YASAL DURUM PİYASA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ YASAL DURUM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
6 Adet Ofis	487	15.190	7.397.530	5	30.825

Ulaşılan Sonuç – 6 Adet Bağımsız Bölüm – Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Rapor konusu taşınmazlar için Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile takdir olunan değer aşağıda sunulmuştur.

BÖLÜM ADI	TAKDİR OLUNAN YASAL DURUM AYLIK DEĞERİ (TL)
6 Adet Ofis	30.825

16. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

16.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

AKASYA PROJESİNDEKİ 6 ADET OFİS İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ KİRA DEĞERLERİNİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	28.750
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ	30.825

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığından rapora konu taşınmazlar için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların yasal kullanım alanları itibariyle toplam kira değeri 28.750,-TL olarak belirlenmiştir.

16.2. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

16.3. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

16.4. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin neden verilmediklerinin gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

16.5. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar Akasya projesi bünyesindeki 6 adet ofistir. Taşınmazlar halihazırda bir bütün halinde kullanılmaktadır. Aylık kira değeri bir bütün halinde ve yasal kullanım alanı itibariyle takdir edilmiştir. Taşınmazlarla birleştirilerek kullanılan ortak alanlar nihai değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

16.6. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

16.7. Yasal Gereklere yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Taşınmazlar tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazların yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

16.8. Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller AKİŞ GYO bünyesinde yer alan 6 adet ofistir. Kat mülkiyetine geçilmiş olan taşınmazlar GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer alabilirler.

17. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Akasya Projesi bünyesindeki birleştirilmiş **6 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemesinde konumuna, fiziksel özelliklerine, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine, yasal kullanım alanı büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **toplam aylık kira değeri için,**

28.750,-TL (Yirmisekizbinyediyüzelli Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(28.750,-TL ÷ 3,5585 TL/USD (*) ≅ **8.079,-USD**)

(28.750,-TL ÷ 4,2000 TL/Euro (*) ≅ **6.845,-Euro**)

(*) 02.10.2017 tarihli TCMB Döviz Satış Kuru 1 USD = 3,5585 TL; 1 Euro = 4,2000 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam kira değeri 33.925,-TL dir.

Rapor konusu taşınmazlar Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer alabilirler.

İşbu rapor, **Akiş Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 02 Ekim 2017

(Değerleme tarihi: 27 Eylül 2017)

Eki:

- Konum Krokisi ve Uydu Fotoğrafları
- Görseller
- Fotoğraflar
- Proje resimleri
- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İmar planı
- TAKBİS Çıktıları
- Tapu suretleri
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No: 37
Akşun 1. Merkezi Kat: 37
34710 Acıbadem Sarıyer / İSTANBUL
Radiköy: 1599 031 8479
T.C. Sic. No: 542757/490339

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Ercan MEŞE
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)

