

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Acıbadem-Üsküdar / İSTANBUL

(3 adet daire)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	7
7.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI VE TAKYİDATI	8
7.1.	TAPU KAYITLARI	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI	9
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	10
8.1.	İMAR DURUMU	10
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	11
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	12
9.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	13
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	13
9.2.	BÖLGE ANALİZİ	15
9.3.	ÜSKÜDAR İLÇESİ:	18
9.4.	2017 YILINDA DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	20
9.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	21
9.5.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	22
	TEHDİTLER:	22
10.	YAPILARIN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	23
11.	AÇIKLAMALAR	24
12.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
13.	DEĞERLENDİRME	26
14.	FİYATLANDIRMA	27
14.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI:	27
14.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:	28
14.3.	MALİYET YAKLAŞIMI	30
15.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	31
15.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	31
15.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	31
15.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	31
15.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	31
15.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	31
15.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	31
15.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	31
15.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	31
15.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	31
16.	SONUÇ	32

1. RAPOR ÖZETİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Acıbadem Mahallesi, Gayretli Sokak,
No: 20, D: 18, (474 ada, 1 nolu parsel)ve
Gayret Apt., No: 22-A, D: 25 ile 27
(474 ada, 4 nolu parsel)
Üsküdar / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 01 Aralık 2017 tarih ve 652 - 2017/040 no ile

DEĞERLEME TARİHİ : 25 Aralık 2017

RAPOR TARİHİ : 29 Aralık 2017

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 3 adet daire

**DEĞERLENEN
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi,
474 ada, 1 parsel, B.B: 18 ve
474 ada, 4 parsel, B.B: 25 ve 27
(Bkz. Tapu Kayıtları)

İMAR DURUMU ÖZETİ : Kısmen "Konut Alanı", kısmen "park ve dinlenme
alanı", kısmen de "imar yolu"
(Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 3 adet dairenin
pazar 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 DEĞER (KDV HARİÇ)

**İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ACIBADEM MAHALLESİNDE
YER ALAN 3 ADET DAİRENİN TOPLAM DEĞERİ**

1.640.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

M. KIVANÇ KILVAN
(SPK Lisans Belge No: 400114)

Uygar TOST
(SPK Lisans Belge No: 401681)



2. RAPOR BİLGİLERİ

- DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Acıbadem Mahallesi, Gayretli Sokak,
No: 20, D: 18, (474 ada, 1 nolu parsel)ve
Gayret Apt., No: 22-A, D: 25-27
(474 ada, 4 nolu parsel)
Üsküdar / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 01 Aralık 2017 tarih ve 652 - 2017/040 no ile
- MÜŞTERİ NO** : 652
- RAPOR NO** : **2017/598**
- DEĞERLEME TARİHİ** : 25 Aralık 2017
- RAPOR TARİHİ** : 29 Aralık 2017
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresleri belirtilen **3 adet dairenin** değer 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
Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681
- RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER** : Rapor konusu taşınmazların değerlendirilmesi 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	: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Acıbadem Mah., Çeçen Sokak, No:25, Akasya AVM 34660 Üsküdar / İstanbul
TELEFON NO	: (212) 393 01 00
FAKS NO	: (212) 393 01 02
KURULUŞ TARİHİ	: 22.11.2005
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 500.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 430.091.850,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 26,75
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.



2017 898



5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım 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. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- 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 VE TAKYİDATI

7.1. Tapu kayıtları

474 ada, 1 nolu parsel:

SAHİBİ	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul - Üsküdar
MAHALLESİ	: Ünalán
PAFTA NO	: 74
ADA NO	: 474
PARSEL NO	: 1
NİTELİĞİ	: 2 bodrum+zemin+3 normal katlı betonarme bina ve arsası (*)
ARSA ALANI	: 1.166 m ²
ARSA PAYI	: 100/1900 (**)
YEVMIYE NO	: 22082
CİLT NO	: 222
SAHİFE NO	: 21937
TAPU TARİHİ	: 08.12.2017

(*) Kat mülkiyetine geçilmiş, 100/1900 arsa paylı, 3. kat 18 bağımsız bölüm nolu daire.

(**)Taşınmazın 100/1900 hissesine düşen arsa miktarı ~ 61,36 m²'dir.

474 ada, 4 nolu parsel:

SAHİBİ	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Üsküdar
MAHALLESİ	: Bulgurlu
PAFTA NO	: 74
ADA NO	: 474
PARSEL NO	: 4
NİTELİĞİ	: 2 bodrum+zemin+3 normal katlı betonarme bina ve arsası (*)
ARSA ALANI	: 1.673,50 m ²
YEVMIYE NO	: 22082
TAPU TARİHİ	: 08.12.2017

Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No	Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)
3	25	Daire	100/3200	239	23611	52,30
3	27	Daire	100/3200	239	23613	52,30

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

7.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 18.12.2017 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

474 ada, 1 nolu parsel / 18 nolu daire için:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 26.08.1987
- 10 otoluk otopark şerhi. (09.09.1987/3329)
- Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (22.01.2016/1408)

474 ada, 4 nolu parsel / 25 ve 27 nolu daireler için:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 25.08.1987
- 10 otoluk otopark şerhi. (03.11.1987/4134)
- Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (22.01.2016/1440)

7.3. Takyidat Açıklamaları

Beyanlar bölümünde yer alan Yönetim planı beyanı ve cins değişikliği beyanları yasal bir gereklilik olup alım satımını engellememektedir. Yine beyanlar bölümünde belirtilen otopark şerhleri yasal gereklilik olup alım satıma engel değildir.

Tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

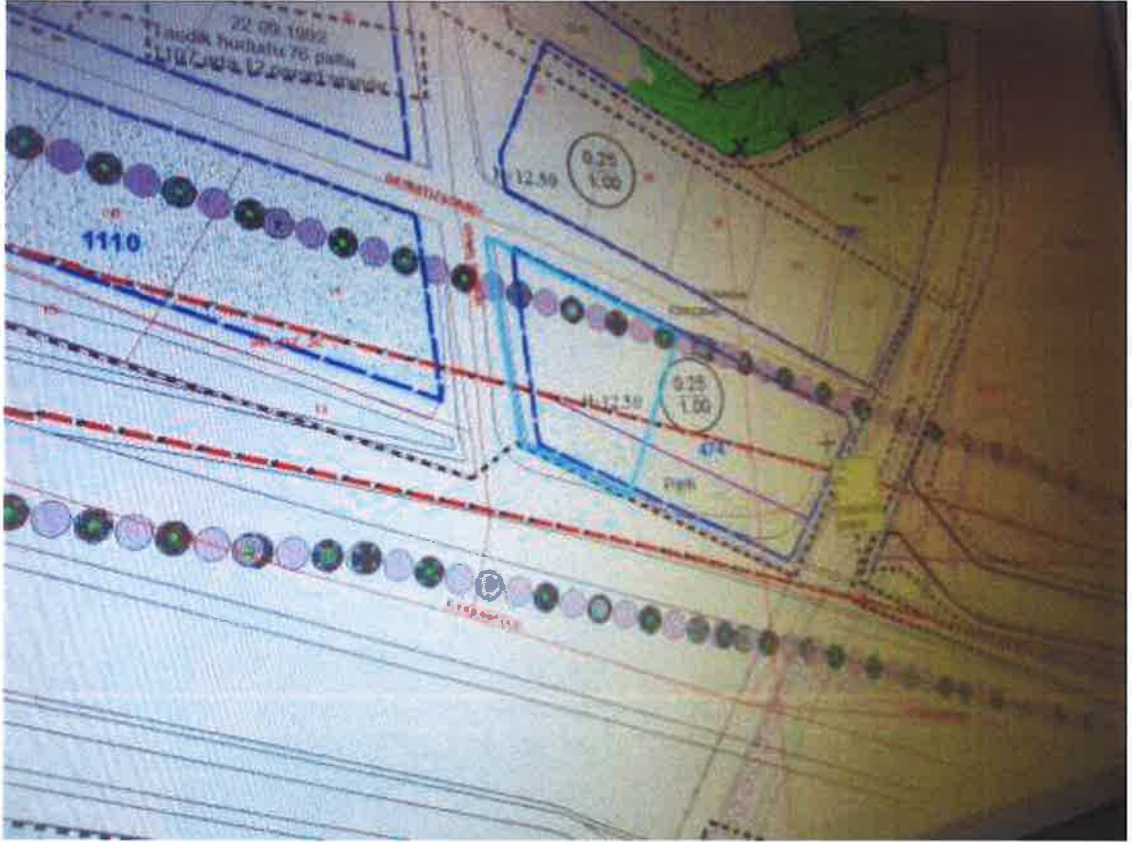
8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

8.1. İmar Durumu

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların konumlu oldukları 474 ada, 1 ve 4 nolu parsellerin 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planında, 13.12.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında, 21.06.2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Sistem Metro Hattı Uygulama İmar Planı Tadilatında, 18.02.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçişi Uygulama İmar Planında ve 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar-Çamlıca Altgeçidi D-100 Karayolu Arası Yol, Kavsak (Hastane Yolu) Uygulama İmar Plan Tadilatında; kısmen TAKS=0.25, KAKS=1 yapılanma koşullarında, $h_{max}=14.50$ m. (4 kat) irtifada, ayrık nizam "konut alanı"nda, kısmen "park ve dinlenme alanı"nda, kısmen de "yol" da kaldıkları tespit edilmiştir.

Ayrıca taşınmazların, Kadıköy-Kartal Raylı Sistem Metro Hattı Uygulama İmar Planı Tadilatında ve İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçişi Uygulama İmar Planında kaldığından ilgili kurumlardan görüş alınarak uygulama yapılacağı öğrenilmiştir. 474 ada, 1 nolu parselin "konut alanı"nda kalan kısmı yaklaşık 746 m², 474 ada, 4 nolu parselin "konut alanı"nda kalan kısmı yaklaşık 1.100 m² olduğu öğrenilmiştir.

Parseller üzerindeki mevcut binalar iskanlı olup, yukarıda belirtilen hususlar taşınmazları olumsuz etkilememektedir.



İmar plan örneği

8.2. İmar dosyası incelemesi

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların yer aldıkları binalara ait olan Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mimari proje bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

ADA/PARSEL NO	BELGE ADI	TARİH	NO	KAT ADEDİ	B.B. SAYISI
474/1	Yapı ruhsatı	10.07.1987	95/26	6	19
	Yapı kullanma izin belgesi	28.03.1989	1374	6	19
	Mimari proje	18.06.1987	987/2429	6	19
474/4	Yapı ruhsatı	04.11.1987	95/18	6	29
	Yapı kullanma izin belgesi	31.08.1989 (*)	4270	6	29
	Mimari proje	16.06.1987	987/2508	6	29

(*) Binadaki 26 numaralı daire hariç diğer daireler içindir.

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

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yer alan dosyasında yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir olumsuz evrakın olmadığı görülmüştür.

AKİŞ GYO yetkililerinden 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 değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Konu taşınmazlar, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce inşa edilmiş olup bu kanun hükümlerine tabi değildir.

8.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

8.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Taşınmazların 08.12.2017 tarih ve 22082 yevmiye no ile AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına unvan değişikliği yapılmıştır.

8.5.2. Belediye Bilgileri

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

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselle mevcut uygulama imar planında kısmen TAKS=0.25, KAKS=1.00 yapılanma koşullarında, $h_{max}=14.50$ m. (4 kat) irtifada, ayrık nizam "konut alanı"nda, kısmen "park ve dinlenme alanı"nda, kısmen de "yol" da kaldıkları tespit edilmiştir. Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin imar durumunda bir değişiklik söz konusu değildir. Parseller üzerindeki mevcut binalar iskanlı olup, yukarıda belirtilen hususlar taşınmazları olumsuz etkilememektedir.

 LOTUS

25.7.2018

 AKİŞ GYO

9.TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, Gayretli Sokak üzerinde konumlu 20 kapı nolu binanın (474 ada, 1 nolu parsel) 3. Normal katındaki 18 nolu daire ile aynı sokak üzerinde yer alan 22-A kapı nolu Gayret Apartmanının (474 ada, 4 nolu parsel) 3. Normal katındaki 25 ve 27 nolu dairelerdir.

Akasya AVM'nin yakınında konumlu olan taşınmazların yakın çevresinde üst-orta gelir grubu tarafından mesken ve işyeri olarak kullanılan 4-6 katlı binalar ile inşa edilmiş ya da yapım halindeki nitelikli konut-rezidans projeleri bulunmaktadır.

D-100 Karayolu'nun güneydoğusunda konumlu olan Fikirtepe bölgesinde kentsel dönüşüm kapsamında yoğun bir şekilde yüksek katlı projelerin yapım çalışmaları devam etmektedir.

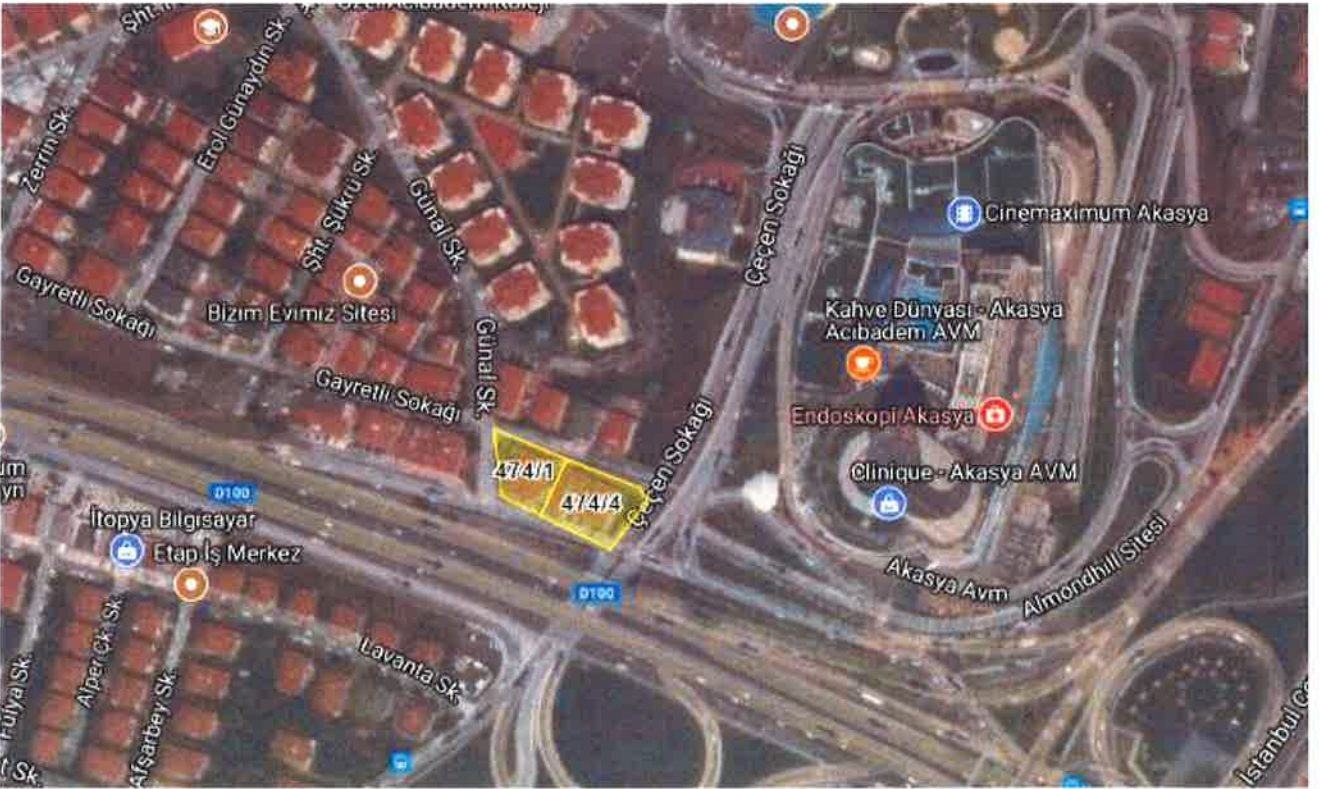
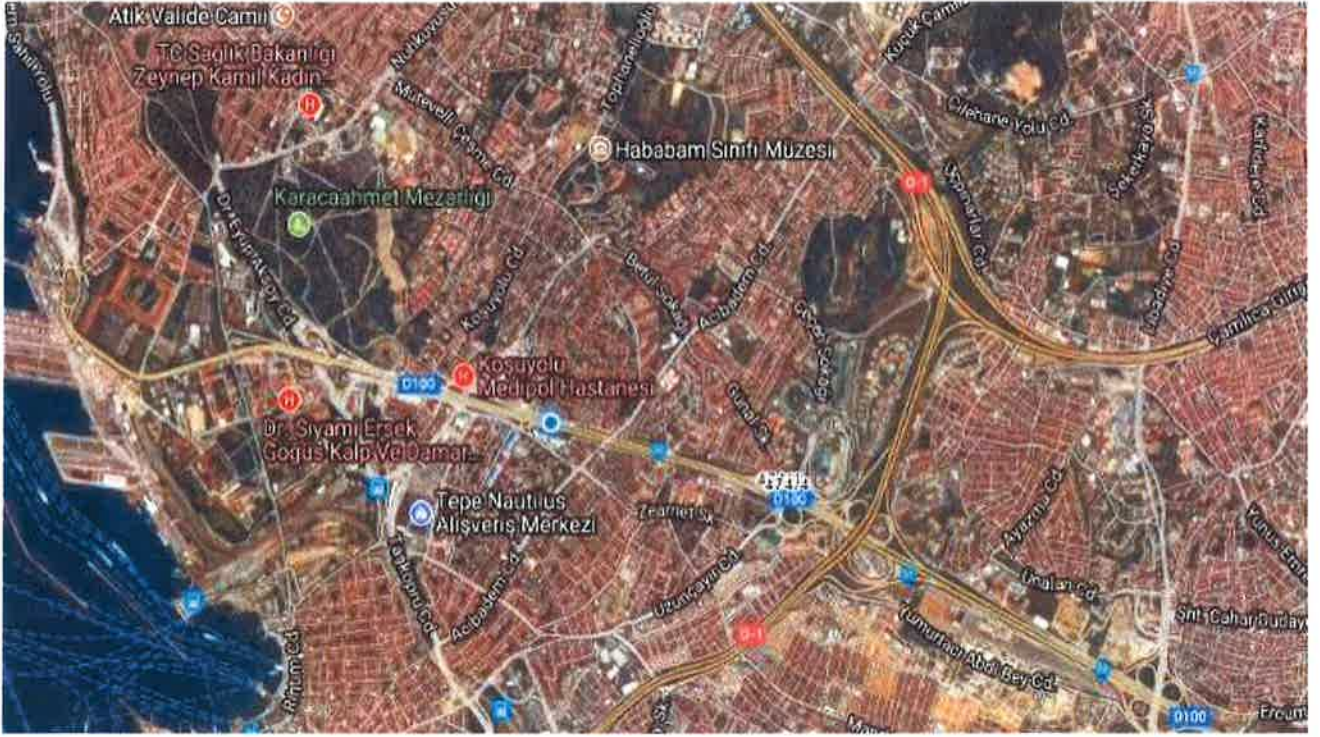
Taşınmazların yakın çevresinde Akasya Acıbadem projesi, Çamlıca Göğüs Hastalıkları Askeri Hastanesi, Özel Doğu Lisesi, Doğu Üniversitesi, Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi, Özel Acıbadem Hastanesi, Kadıköy Belediyesi, Optimum Alışveriş Merkezi, Tepe Nautilus Alışveriş Merkezi Şükrü Saraçoğlu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

Taşınmazların konumlu olduğu bölge eğimli bir topografik yapıya sahiptir.

Bölge, Üsküdar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup 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 ile Acıbadem metro istasyonlarının yakınında konumlu olan taşınmazlar, Acıbadem Caddesi'ne 600 m., Kadıköy Belediye Başkanlığı'na 2 km., Kadıköy Rıhtım Caddesi'ne ise yaklaşık 3 km. mesafededir.



Uydu Fotoğrafları

9.2. Bölge Analizi

İstanbul İli:

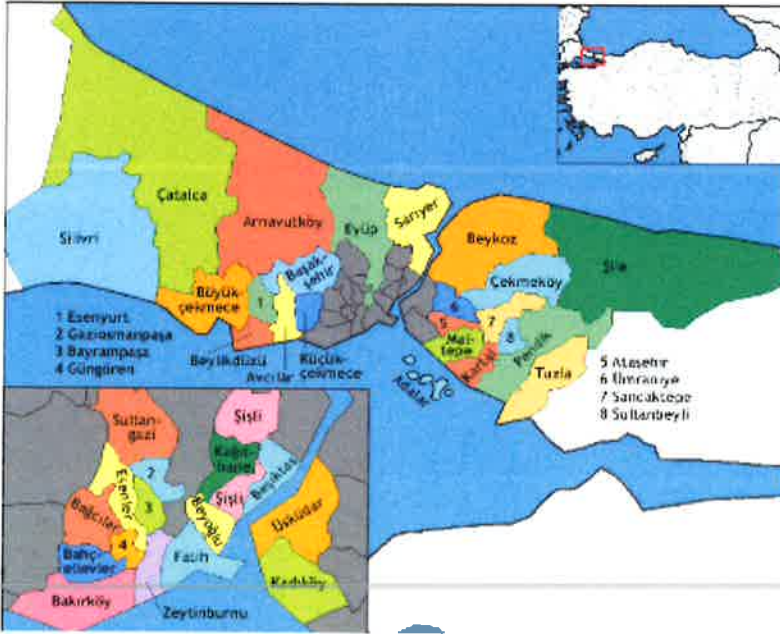
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan 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. İlde 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 dışsatım 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. İlde 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. İlerdeki 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 yurtiçinde 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, fönüküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

9.3. 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 köprülü 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 yapılmaya 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 yıl, 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.

9.4. 2017 yılında dünya ekonomisine genel bakış

Son dönemde hız kazanan küresel ekonomik büyüme, büyük ekonomilerin pozitif yönde gelişme göstermesi ile daha dengeli bir hale gelmiş olup bu trendin 2018 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri 2018 yılı için aynı kalırken 2017 yılı için %3,5 olarak revize edilmiştir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı tahmini 2017 yılı için %2,2 ye revize edilmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılı ilk yarısında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,3, 2018 yılında ise %6,7 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisinin yılsonunda %6,9 büyümesi, 2018 yılında ise %7,5'lik büyüme oranı ile çıkışa geçmesi beklenmektedir.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %0,50, 2018 de ise %1,4 ve %1,5 büyüme beklentisiyle canlanma sürecinde olup bu gelişmeler büyük ölçüde emtia fiyatları, politik gelişmeler ve iki ülkede yapılacak başkanlık seçimlerinin etkisine bağlıdır.

2017 yılının 2. yarısında büyümenin devam edeceği beklentisinin yanı sıra 2017 ve 2018 de beklenen değerlerin yakalanması ve hatta aşılması şaşırtıcı olmayacaktır. Ne var ki küresel politik gelişmeler ve özellikle ABD ve Euro Bölgesinde izlenecek para politikalarının yaratacağı belirsizlikler devam etmekte. Merkez bankalarının parasal teşvikleri azaltmaya meyilli olduğu bir dönemde öz sermaye ve tahvil piyasalarındaki yüksek fiyatlar ve düşük volatilité risk teşkil etmekte. Özellikle ABD'de faiz oranları kademeli olarak artmaya devam ederse bazı kilit ülke ekonomilerdeki yüksek borçlanma seviyeleri de sorun teşkil edebilecektir.

9.5. 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 yaşanabileceği düşünülmektedir.

Tablo: OECD ve IMF Büyüme Tahminleri

	OECD Mart 2017 Ara Dönem Tahminleri (Yüzde)			Kasım 2016 Ara Dönem Tahminlerinden Fark (Yüzde Puan)		IMF Nisan 2017 Tahminleri			Ocak 2017 Ara Dönem Tahminlerinden Fark (Yüzde Puan)	
	2016	2017	2018	2017	2018	2016	2017	2018	2017	2018
Dünya Büyümesi	3,0	3,3	3,6	0,0	0,0	3,1	3,5	3,6	0,1	0,0
ABD	1,6	2,4	2,8	0,1	-0,2	1,6	2,3	2,5	0,0	0,0
Avro Bölgesi	1,7	1,6	1,6	0,0	-0,1	1,7	1,7	1,6	0,1	0,0
Japonya	1,0	1,2	0,8	0,2	0,0	1,0	1,2	0,6	0,4	0,1
Almanya	1,8	1,8	1,7	0,1	0,0	1,8	1,6	1,5	0,1	0,0
Fransa	1,1	1,4	1,4	0,1	-0,2	1,2	1,4	1,6	0,1	0,0
İtalya	1,0	1,0	1,0	0,1	0,0	0,9	0,8	0,8	0,1	0,0
İngiltere	1,8	1,6	1,0	0,4	0,0	1,8	2,0	1,5	0,5	0,1
Çin	6,7	6,5	6,3	0,1	0,2	6,7	6,6	6,2	0,1	0,2
Hindistan	7,0	7,3	7,7	-0,3	0,0	6,8	7,2	7,7	0,0	0,0
Brezilya	-3,5	0,0	1,5	-0,1	0,0	-3,6	0,2	1,7	0,0	0,2
Rusya	-	-	-	-	-	-0,2	1,4	1,4	0,3	0,2
Türkiye	-	-	-	-	-	2,9	2,5	3,3	-	-

Kaynak: Ekonomik Modeller ve Stratejik Araştırmalar Genel Müdürlüğü Ocak-Mart 2017 Bülteni

9.5.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyorması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

10. YAPILARIN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: Beheri;6 (2 Bodrum kat + Zemin kat+3 normal kat)
ALANI (*)	: Bkz./Açıklamalar
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Yok
DOĞALGAZ	: Mevcut
GÜVENLİK	: Yok
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
ASANSÖR	: Yok
YANGIN MERDİVENİ	: Yok
PARK YERİ	: Açık otopark alanları mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

(*) Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde incelenen onaylı mimari projesi üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. (Bkz. "Açıklamalar")

11. AÇIKLAMALAR

474 ada, 1 nolu parsel / 18 nolu daire:

- Rapora konu taşınmazın yer aldığı bina, mimari projesine göre 2 bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır.
- Binanın 2. Bodrum katında ortak alanlar, 1. Bodrum katında 3 adet dükkan ve bina girişi, zemin katında 4 adet daire, normal katlarında ise 4'er adet daire bulunmaktadır.
- Binanın 3. Normal katındaki rapor konusu 18 nolu daire, projesine göre ve yerinde yaklaşık brüt 100 m² kullanım alanına sahiptir.
- Taşınmaz, antre-hol, salon, 3 adet oda, banyo, WC ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- İç hacimlerin zeminleri laminat/ahşap parke, duvarları plastik boyalı/seramik, tavanları plastik boyalıdır.
- Vitrifiye-krome malzemelerin montajı tamdır.
- Dış kapısı çelik, iç kapıları panel kapıdır.

474 ada, 4 nolu parsel / 25 ve 27 nolu daireler:

- Rapora konu taşınmazların yer aldığı Gayret Apartmanı, mimari projesine göre 2 bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır.
- Binanın 2. Bodrum katında ortak alanlar, 1. Bodrum katında 5 adet dükkan, zemin ve normal katlarında ise 6'şar adet daire bulunmaktadır.
- Bina ana girişi Gayretli sokaktadır. Halihazırda binanın iki ayrı girişi (A ve B blok olarak adlandırılmış olup vaziyet planında ve mimari projesinde girişler adlandırılmamıştır.) yerinde sağ taraftaki giriş A, diğeri B olarak adlandırılmıştır.
- 25 nolu daire bina girişine göre sağ tarafta, 27 nolu daire ise sol tarafta konumlandırılmıştır.
- Binanın 3. Normal katındaki rapor konusu 25 nolu daire, projesine göre ve yerinde yaklaşık brüt 90 m² kullanım alanına sahiptir.

- Binanın 3. Normal katındaki rapor konusu 27 nolu daire, projesine göre ve yerinde yaklaşık brüt 100 m² kullanım alanına sahiptir.
- Projesine göre beheri, antre-hol, salon, 3 adet oda, banyo, WC ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- İç hacimlerin zeminleri ahşap parke, duvarları plastik boyalı/seramik, tavanları plastik boyalıdır.
- 27 nolu dairenin odaları bina ortak alanına cepheli olup az güneş ışığı almaktadır.
- Vitrifiye-krome malzemelerin montajı tamdır.
- Dış kapısı çelik, iç kapıları panel kapıdır.



Binaların görünüşleri

12. 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 değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, 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, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut (konut) kullanım fonksiyonlarının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

13. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler

- Ana gayrimenkulleri ana ulaşım arterlerine yakın olması,
- Çeşitli toplu taşıma araçları ile kolay erişilebilir konumda yer alması,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Otopark alanlarının mevcudiyeti (yetersiz),
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

Zayıf Yönler

- D-100 Karayolu'na cepheli olmaları nedeniyle gürültü ve çevre kirliliğinin yüksek olması,
- Binalarda asansör olmaması,
- Konumlu oldukları binaların eski olması.

Tehditler

- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıran olması.

14. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
3. Maliyet Yaklaşımı

14.1. 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.

Satılık Emsal Bilgileri

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 532 292 38 23

Taşınmazlar ile aynı bölgede, D-100 Karayolu'na cepheli olan yaklaşık 30 yıllık binanın

2. Normal katında konumlu 135 m² kullanım alanlı olduğu söylenen daire 675.000,-TL bedelle satılıktır. (5.000,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 327 30 35

Taşınmazlar ile aynı bölgede, yaklaşık 25 yıllık binanın 1. Normal katında konumlu 140 m² kullanım alanlı olduğu söylenen daire 660.000,-TL bedelle satılıktır. (4.714,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 545 10 24


Taşınmazlar ile aynı bölgede, yaklaşık 30 yıllık binanın 3. Normal katında konumlu 125 m² kullanım alanlı olduğu söylenen daire 525.000,-TL bedelle satılıktır. (4.200,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 999 92 12

Taşınmazlar ile aynı bölgede, yaklaşık 25 yıllık binanın 3. Normal katında konumlu 130 m² kullanım alanlı olduğu söylenen daire 685.000,-TL bedelle satılıktır. (5.269,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 327 30 35

Taşınmazlar ile aynı bölgede, yaklaşık 22 yıllık binanın 1. Normal katında konumlu 90 m² kullanım alanlı olduğu söylenen daire 460.000,-TL bedelle satılıktır. (5.111,-TL/m²)

 LOTUS _____ 2017 533

Emsal Analizi

Konu Mülk	Birim Fiyatı (TL)	Pazarlık Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi			İnşaat Kalitesi			Konum/Şerefiye		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Alanı	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Taşınmazlara göre Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer
Emsal 1	5.000	-15%	4.250	135	0%	4.250	Benzer	0%	4.250	0%	4.250	0%	4.250	-15%	4250
Emsal 2	4.714	-15%	4.007	140	0%	4.007	Daha İyi	20%	4.808	10%	5.289	10%	5.818	25%	5818
Emsal 3	4.200	-15%	3.570	125	0%	3.570	Daha İyi	25%	4.463	10%	4.909	10%	5.400	30%	5400
Emsal 4	5.269	-15%	4.479	130	0%	4.479	Daha İyi	35%	6.046	25%	7.558	20%	9.069	65%	9069
Emsal 5	5.111	-15%	4.344	90	0%	4.344	Benzer	0%	4.344	-10%	3.910	-5%	3.714	-30%	3714

Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemine göre; emsal analizlerinden hareketle rapora konu dairelerin lokasyonları, ana gayrimenkul içerisindeki konumları, kullanım alanı büyüklükleri, mimari özellikleri ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak arsa payları dahil yasal durum değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kullanım Alan (m ²)	Birim m ² değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
474/1	3	18	Daire	100	5.700	570.000
474/4	3	25	Daire	90	6.000	540.000
474/4	3	27	Daire	100	5.300	530.000
TOPLAM						1.640.000

14.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tespit edilebilir olması sebebiyle **Doğrudan İndirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

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.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Kiralık Emsal Bilgileri

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 216 325 14 64

Taşınmazlar ile aynı bölgede, yaklaşık 20 yıllık binanın 3. Normal katında konumlu 150 m² kullanım alanlı olduğu söylenen daire 3.000,-TL bedelle kiralıktır. (20-TL/ Ay)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 216 327 30 35

Taşınmazlar ile aynı bölgede, yaklaşık 30 yıllık binanın 2. Normal katında konumlu 135 m² kullanım alanlı olduğu söylenen daire 2.550,-TL bedelle kiralıktır. (18,8-TL/ Ay)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 216 325 14 64

Taşınmazlar ile aynı bölgede, yaklaşık 25 yıllık binanın 3. Normal katında konumlu 140 m² kullanım alanlı olduğu söylenen daire 2.300,-TL bedelle kiralıktır. (16,4-TL/ Ay)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 216 339 23 63

Taşınmazlar ile aynı bölgede, yaklaşık 25 yıllık binanın 3. Normal katında konumlu 150 m² kullanım alanlı olduğu söylenen daire 2.650,-TL bedelle kiralıktır. (17,6-TL/ Ay)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 532 270 12 14

Taşınmazlar ile aynı bölgede, yaklaşık 25 yıllık binanın 3. Normal katında konumlu 150 m² kullanım alanlı olduğu söylenen daire 2.250,-TL bedelle kiralıktır. (15-TL/ Ay)

Kiralık Emsal Analizi

Konu Mülk	Birim Fiyatı	Pazarlık Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi			İnşaat Kalitesi			Konum/Şerefiye		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
		Düzeltme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Alanı	Düzeltme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Taşınmazlara göre Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
Emsal 1	20,00	-15%	17	150	0%	17	Benzer	0%	17	10%	19	0%	19	-5%	19
Emsal 2	18,80	-15%	16	135	0%	16	Daha iyi	15%	18	20%	22	10%	24	30%	24
Emsal 3	16,40	-15%	14	140	0%	14	Daha iyi	10%	15	15%	18	10%	19	20%	19
Emsal 4	17,60	-15%	15	150	0%	15	Daha iyi	15%	17	25%	22	20%	26	45%	26
Emsal 5	15,00	-15%	13	150	0%	13	Benzer	0%	13	10%	14	5%	15	0%	15

Ulaşılan Sonuç

Yukarıdaki emsal tablosunda belirtilen emsal kiralar göz önünde bulundurulmuş, değerleme konusu bağımsız bölümlerin kat, konum, cephe, büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak toplam aylık kira bedelleri tespit edilmiştir. Bu hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan m² birim ve toplam aylık kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kullanım Alan (m ²)	Birim m ² Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Nihai Aylık Kira Değeri (TL)
474/1	3	18	Daire	100	20	2.000
474/4	3	25	Daire	90	21	1.900
474/4	3	27	Daire	100	18	1.800
TOPLAM						5.700

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

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m² emsal değeri : 5.650 TL;

Ortalama m² emsal kira değeri : 21 TL/m²

Satış Değeri / kira değeri : 5.650 / 21 = 269 Ay /12 Ay = 22,42 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 22,42 = % 4,46 olarak belirlemiştir.

Bu hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan, m2 biri ve aylık kira ve satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Alan (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon oranı	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)
474/1	100	20	2.000	24.000	0,0446	540.000
474/4	90	21	1.900	22.800	0,0446	510.000
474/4	100	18	1.800	21.600	0,0446	485.000
TOPLAM			5.700	68.400	-	1.535.000

14.3. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip yeterince satılık ve kiralık emsal olması sebepleriyle değerlendirilmesinde "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

15. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

15.1.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.

TAŞINMAZLARIN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	1.640.000
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ	1.535.000

Ancak değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazların arsa payları dahil toplam değeri **1.640.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

15.2.Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmış olup rapor konusu bağımsız bölümlerin aylık toplam kira değeri 5.700 TL olarak takdir edilmiştir.

15.3.Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin hukuki durumunda bir değişiklik söz konusu değildir.

15.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

15.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

15.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

15.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

15.8. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

15.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Kat mülkiyetine geçilmiş olan taşınmazlar GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer alabilirler.

16. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **3 adet dairenin** yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapıların mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine, yasal kullanım alanı büyüklüklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **arsa payları dahil toplam değeri için,**

1.640.000,-TL (Birmilyonaltıyüzkırkbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.640.000,-TL ÷ 3,8173 TL/USD (*) ≅ **430.000,-USD**)

(1.640.000,-TL ÷ 4,5560 TL/Euro (*) ≅ **360.000,-Euro**)

(*) 29.12.2017 tarihli TCMB Döviz Satış Kurları 1 USD = 3,8173 TL; 1 Euro = 4,5560 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%1) toplam değeri 1.656.400,-TL dir.

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

İşbu rapor, **AKİŞ 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. 29 Aralık 2017

(Değerleme tarihi: 25 Aralık 2017)

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


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Söğütözü Sok. No: 37
Akun İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Arslanbey, Kadıköy İSTANBUL
Kadıköy M.D. 609 031 8479
L.T.O. Sic. No: 542757/490339

Eki:

- Uydu Görünümleri
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri
- Proje resimleri
- Takbis belgeleri
- İmar plan örneği
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

Kivanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)

