



AKİŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Caddebostan Arsası
Kadıköy / İSTANBUL
2018/AKİŞGYO/003

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 04 Ekim 2018 tarih ve 003 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 25 Aralık 2018
Raporlama Süresi	: 31 Aralık 2018
Rapor No	: 4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2018/AKİŞGYO/003
Raporun Türü	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Caddebostan Mahallesi, Funda Çıkmazı Sokak, No: 2-4, (1435 Ada, 39 No'lu Parsel) Kadıköy / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 1435 adada konumlu 1.270,23 m ² yüzölçümlü 39 no'lu parsel
Sahibi	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam etmektedir.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mevcut imar durumundaki belirsizlik nedeniyle arsa olarak kullanılması

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

Pazar Değeri

11.750.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU	6
4.2.	TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	KADASTRO İNCELEMESİ	6
4.2.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	7
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	9
4.3.3.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.2.	KADASTRAL DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	12
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.	PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	13
5.3.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	13
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	18
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	18
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	19
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	19
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	22
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	22
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ.....	22
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	23
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	23
10. BÖLÜM	SONUÇ	24

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Caddebostan Mahallesi, Funda Çıkmazı Sokak,
1435 Ada, 39 No'lu Parsel
Kadıköy / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 04 Ekim 2018 tarih ve 003 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 25 Aralık 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 31 Aralık 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/AKİŞGYO/003
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen parselin mevcut durumuna göre Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Uğur AVCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, No: 25, 34660, Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 393 01 00
FAKS NO	: +90 (212) 393 01 02
TESCİL TARİHİ	: 22 Kasım 2005
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 200.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 500.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 570679
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde yer alan faaliyet alanları.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Kadıköy
MAHALLESİ	: Erenköy
MEVKİİ	: Çiftelhavuzlar
PAFTA NO	: 106
ADA NO	: 1435
PARSEL NO	: 39
NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.270,23 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 35171
CİLT NO	: 4
SAYFA NO	: 370
TAPU TARİHİ	: 04.11.2015

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

07.11.2018 tarih ve saat 11:31 itibari ile Kadıköy İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- Sakız ağacı korunması gerekli anıt ağaçtır. (21.03.2006 tarih ve 789 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (23.12.2013 tarih ve 35248 yevmiye no ile)

Rehinler Bölümü:

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, 29.500.000,-TL bedelle ipotek şerhi. (19.12.2013 tarih ve 34891 yevmiye no ile)

4.2.2. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Kadıköy Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.2.3. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Beyanlar bölümünde bulunan, 21.03.2006 tarih ve 789 yevmiye no'lu "Sakız ağacı korunması gerekli anıt ağaçtır." şerhinden sonra T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 12.08.2015 tarih ve 01-551 sayılı görüşüne istinaden ağacın koruma alanı belirlenerek; 20.04.2016 tarih ve 2016/2488752 sayılı mimari proje ve bu projeye istinaden düzenlenmiş 17.06.2016 tarih ve 000542-16 sayılı yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bu nedenle söz konusu şerh parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil etmemektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan bu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Beyanlar bölümünde bulunan, 23.12.2013 tarih ve 35248 yevmiye no'lu "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır." şerhi parsel üzerinde eskiden bulunan yapı için alınmış olup, taşınmazın niteliği arsadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan bu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipotek, parsel üzerine inşa edilecek olan proje inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Rapor Ekler/Banka İpotek Açıklama Yazısı) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan ipotek şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

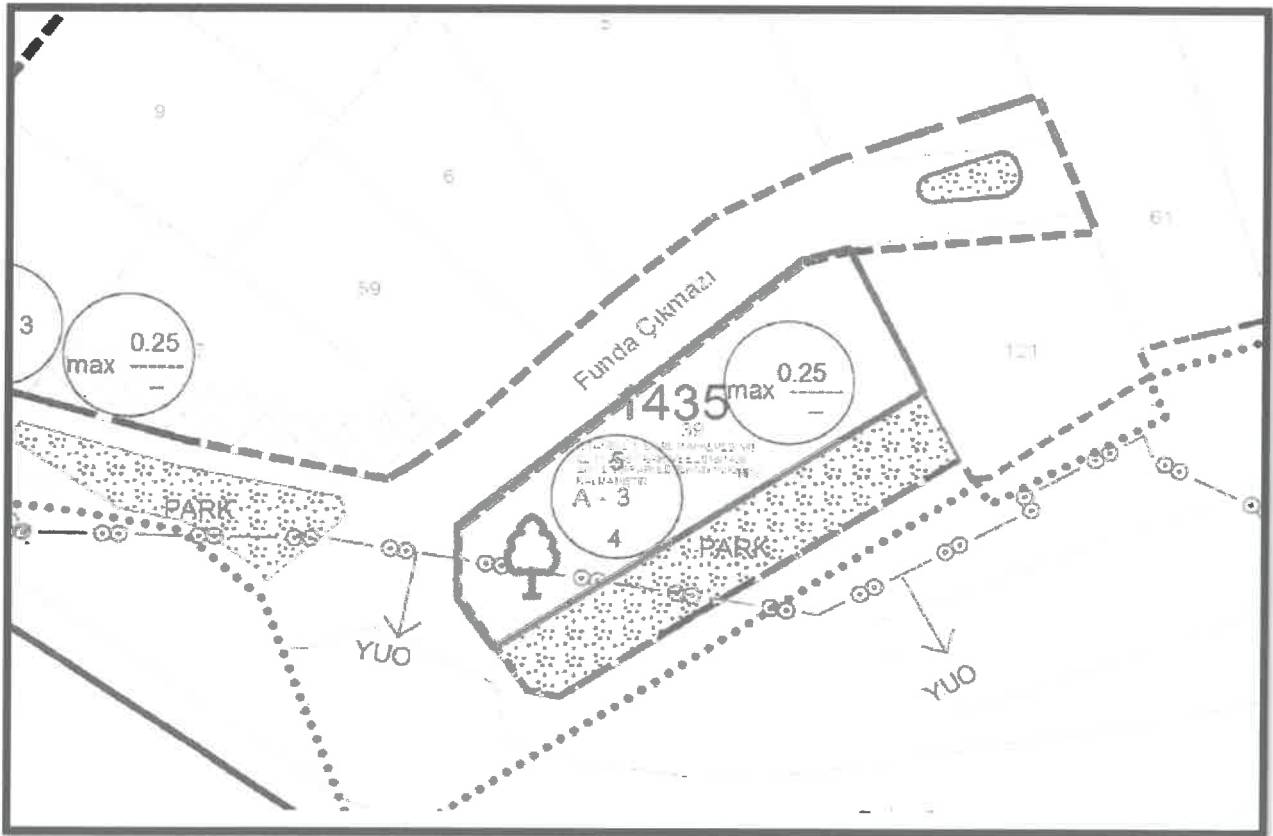
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Kadıköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden temin edilen 13.11.2018 kayıt tarihli E.56104 sayılı İmar Durumu Yazısına göre Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mahallesi, 106/4 pafta, 1435 ada, 39 no'lu parsel 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notu Tadilatlarına ve 11.06.2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatına göre "Az Yoğunluklu Konut Alanı"nda, H_{max}: 11.00 m (3 kat), max TAKS: 0,25, ön bahçe çekme mesafesi min 5 m, yan ve arka bahçe çekme mesafeleri min. 4m ayırık nizam yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

Caddebostan Mahallesi, 106/4 pafta, 1435 ada, 39 parselin tekrar yeşil alana alınması istemi ile Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı'nın 23.12.2013 tarih ve 1984771 sayılı işlemlerinin iptaline karar veren İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 30.04.2015 tarih ve E:2014/115, K:2015/800 sayılı kararının, değerlendirilerek mer'î imar planının muhafazasına karar veren İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2016 tarih ve 744 sayılı kararının ve bu kararın davacıya bildirilmesine ilişkin 24.06.2016 tarih ve 122396 sayılı İBB Planlama Müdürlüğü işleminin iptali istemi ile İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 02.11.2016 tarih ve E:2016/1486 sayılı kararı ile parselin tekrar yeşil alana alınmasının; kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olması görüşü üzerine dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına karar verildiği ve 06.07.2017 tarih ve 17-2283-12069 sayılı Hukuk Müşavirliği'nin yazısı ile söz konusu parselin yeşil alan (ve yol) olarak planlanması gerektiği görüşüyle ve konunun değerlendirilmesi için Büyükşehir Belediye Meclisi'ne 18.09.2017 tarih ve 2017/9309-7176 sayılı yazı ile gönderilmiştir. İ.B.B. Planlama Müdürlüğü'nün 04.12.2017 gün ve 25955148.310.01.04.01/2017/S-9306 sayılı yazısı ile parselin "Park Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli N.İ.P değişikliği çalışmalarının devam ettiği bilgisi Kadıköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

Ayrıca İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.02.2006 tarih ve 21 sayılı kararı ile parselde bulunan sakız ağacı korunması gerekli "anıt ağaç" olarak tescil edilmiş olup parselde tescilli ağaç bulunduğundan Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'ndan görüş alınacaktır.



4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde bulunan değerlendirme konusu taşınmaza ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemede aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu parsel üzerinde inşa edilecek olan proje için 20.04.2016 tarih ve 2016/2488752 sayılı mimari proje ve bu projeye istinaden düzenlenmiş 17.06.2016 tarih ve 000542-16 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilecek olan projenin yapı denetim işleri; Hasanpaşa Mahallesi, Sarayardı Caddesi, No: 104/2, Kadıköy / İSTANBUL adresindeki İlke Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılacaktır. Şirketin telefon no'su: 0216 349 12 19'dur.
- Arşiv dosyasında yapılan incelemelerde İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 1435 ada, 106-367-6 parselde bulunan taşınmaz maliki olan davacı tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Kadıköy Belediyesi'ne, 1435 ada, 39 no'lu parselin 08.11.1993 onay tarihli 1/1000 ölçekli imar planında "Yeşil Alan" içerisinde kalmakta iken, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda yapılan değişikliklerle kısmen Konut Alanı kısmen Yeşil Alan olarak belirlenmesine karşı olarak parselin tekrar "Yeşil Alan"a alınması için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 21.11.2013 tarih ve 203128 sayılı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı'na 21.11.2013 tarih ve 1984771 sayılı dilekçelerle yapılan başvuruların İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 23.12.2013 tarih ve 222466 sayılı, Kadıköy Belediye Başkanlığı'nın 12.12.2013 tarih ve 1984771 sayılı yazısı ile reddedilmesine karşı olarak İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde Kadıköy Belediyesi ve İstanbul Büyük Şehir Belediyesi aleyhine dava açılmış ve 2014/115 Esas, 2015/800 K. Sayılı 30.04.2015 tarihli kararı ile davacının tekrar konut alanından yeşil alana alınması istemiyle yaptığı başvuruların reddine ilişkin dava konusu işlemlerde hukuka ve mevzuata aykırılık bulunmadığı yönünde karar verilmiştir.
- Dosyada yapılan incelemelerde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından, 23.12.2013 tarih ve 222466 sayılı, Kadıköy Belediye Başkanlığı'nın 12.12.2013 tarih ve 1984771 sayılı işlemlerinin iptaline karar veren İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 30.04.2015 tarih ve E:2014/115, K: 2015/800 sayılı kararının, değerlendirilerek imar planının muhafazasına ilişkin 10.05.2016 tarih ve 744 sayılı kararı almış ve davacıya bu kararı 24.06.2016 tarih ve 122396 sayılı üst yazı ile tebliğ edilmiştir. Bunun üzerine davacı tarafından 24.06.2016 tarih ve 122396 sayılı işlem ile 1435 ada 39 no'lu parsel ile ilgili verilen 17.06.2016 tarih ve 0000542-16 sayılı ruhsatın iptali ve yürütmenin durdurulması için İstanbul 3. İdare Mahkemesinde E:2016/1486 sayı ile açılan davada 02.11.2016 tarihli karar ile dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

- Ayrıca dosyada yapılan incelemelerde, İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 30.04.2015 tarih ve E:2014/115, K:2015/800 sayılı kararı, usul ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek bozulması istemi uygun görülmemiş Danıştay Altıncı Dairesi 07.06.2017 tarih ve 2015/11861 Esas No 2017/4590 sayılı kararı "...İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce verilen 30.04.2015 tarihli, E: 2014/115, K:2015/800 sayılı karar ve dayandığı gerekçenin hukuk ve usule uygun olduğu ve bozulmasını gerektirecek bir sebep bulunmadığı gerekçesi ile temyiz talebinin reddi ile anılan kararın ONANMASINA.." karar verildiği anlaşılmıştır. Bu karar üzerine ilgililer tarafından karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talebi üzerine Danıştay Altıncı Dairesi'nin 03.10.2018 tarih, 2017/5257 E. 2018/7383 K. sayılı kararında, söz konusu kararın bozulmasına ve dosyanın belirtilen mahkemeye gönderilmesine karar verildiği belirtilmektedir.
- Dosyada yapılan incelemelerde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.12.2016 tarih ve 42913 sayılı yazısı ile eki 02.11.2016 tarih ve 2016/1486 esas sayılı mahkeme kararı uyarınca konu yer mahallen tetkik edilmiş 29.12.2016 tarih ve 111/000050 no'lu Yapı Tespit ve İnceleme Tutanağı'na göre inşaat faaliyet durdurulmuştur.
- Akış GYO A.Ş. . Hukuk Servisi'nden temin edilen 03.10.2018 tarih ve 2017/2154 esas, 2018/7384 karar numaralı Danıştay Altıncı Dairesi'nin kararında, İstanbul 10. İdare Mahkemesince verilen 30.04.2015 tarihli, E: 2014-/115, K:2015/800 sayılı kararın iptal gerekçeleri dikkate alınmayarak, dava konusu taşınmazla ilişkin mer'i planın muhafazasına karar verilmesinde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmesi neticesinde bu karara karşı davalı idare vekili tarafından başvuru istinaf yolunun İstanbul Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesince istinaf başvurusunun reddedildiği 18.04.2017 tarih ve E:2017/195, K:2017/278 sayılı kararın bozulmasına ve dosyanın adı geçen İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesine gönderilmesine karar verildiği belirtilmektedir.

4.3.3. İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu 1435 ada, 39 no'lu parselin yeşil alan statüsünde kullanılmasına yönelik mahkeme kararları ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin taşınmazın "Park Alanı" olarak düzenlenmesine ait kararlar bulunmaktadır. Söz konusu karara ilgilisi yasal süreci içerisinde itiraz edilmiş olup ilgili kişiden temin edilen itiraz dilekçesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde doğruluğu teyit edilmiştir. Ayrıca söz konusu parsel ile ilgili olarak daha önceden alınmış olan mahkeme kararlarının bozulmasına yönelik Danıştay 6. Dairesi'nin almış olduğu 03.10.2018 tarihli kararlar bulunmaktadır. Ayrıca parselde ait 17.06.2016 tarih ve 0000542-16 sayılı ruhsatın yürütmesinin durdurulduğu belirlenmiştir.

İmar durumu ve arşiv dosyası incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. KADASTRAL DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmaz 08.11.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fenerbahçe-Dalyan, Caddebostan, Bostancı Kıyı Dolgu Alanı Uygulama İmar Planı'nda "Yeşil Alan + Yol" içerisinde kalmaktadır.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanıp onaylanan 09.03.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'na yönelik İtirazların değerlendirildiği 22.03.2007 tasdik tarihli İtiraz Değerlendirme Planı'nda "Az Yoğunluklu Konut Alanı + Parklar ve Dinlenme Alanları" içerisinde kalmaktadır.
- Kadıköy Belediyesi tarafından hazırlanan 11.06.2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında kısmen "maxTAKS: 0,25, Hmax: 11 m (3 kat) Ayrık nizam yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kısmen "Park Alanı"nda kalmaktadır.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 12.10.2017 tarih ve 2017/1424 no'lu kararı ile Kadıköy İlçesi, 1435 ada, 39 parsel ile ilişkin 1/5000-1/1000 Ölçekli NİP-UİP Tadilatı ile ilgili olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi 12.10.2017 tarih ve 2017/1424 karar no ile parselin "Park Alanı" olarak düzenlenmesi komisyonca uygun görülmüştür. İ.B.B. Planlama Müdürlüğü'nün 04.12.2017 gün ve 25955148.310.01.04.01/2017/S-9306 sayılı yazısı ile parselin "Park Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli N.İ.P değişikliği çalışmalarının devam ettiği bilgisi Kadıköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için hazırlanan üç adet değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mahallesi, Funda Çıkmazı Sokak üzerinde 2-4 kapı numaralı yerde konumlu 1435 ada, 39 no'lu parseldir.

Değerlemeye konu parsel üzerinde hafriyat, zemin iyileştirme ve temel atma çalışmaları yapılmıştır.

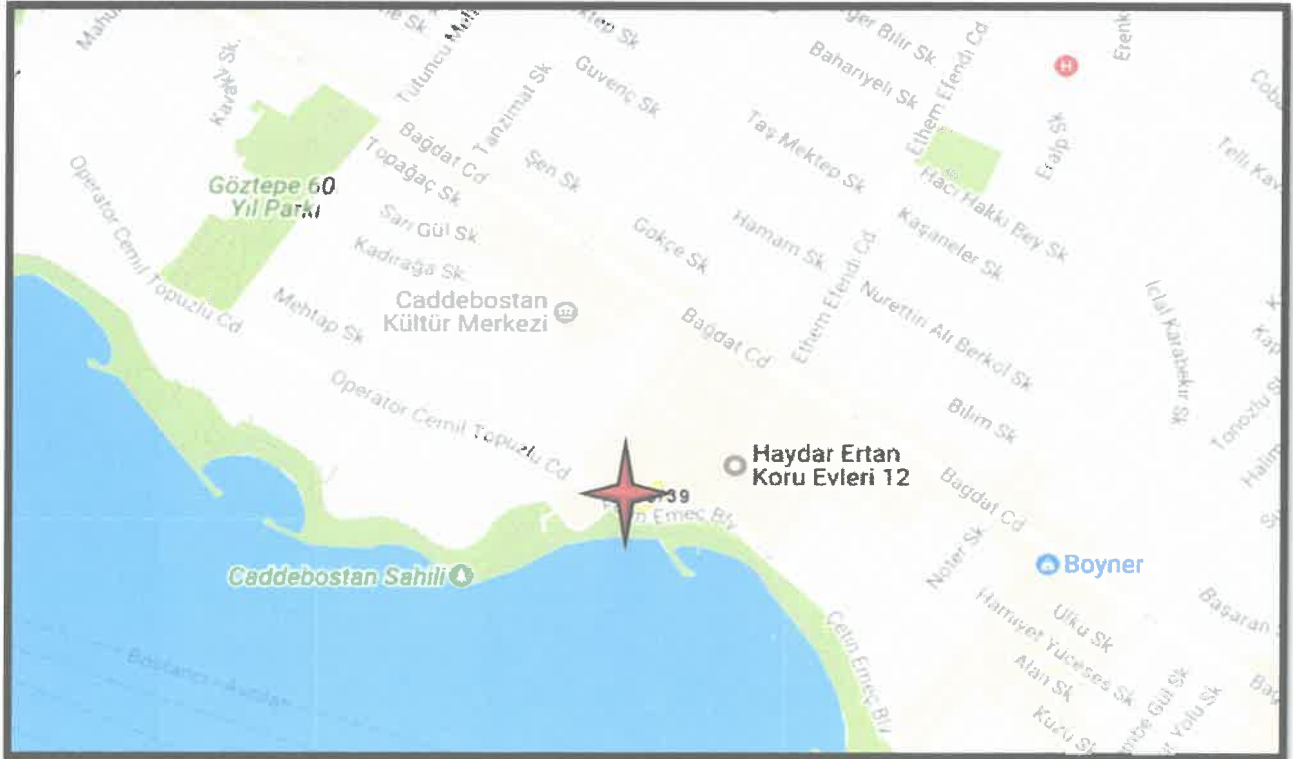
Taşınmaza ulaşım; Operatör Cemil Topuzlu Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz; Operatör Cemil Topuzlu Caddesi üzerinde, Maltepe ilçesi istikametinde solda konumlu Funda Çıkmazı Sokak ile kesiştiği köşede yer almaktadır.

Yakın çevrede; Caddebostan Migros, Caddebostan Sahili, bodrum ve zemin katları dükkan, normal katları ise ofis, konut veya işyeri olarak kullanılan betonarme tarzda ayırık nizam inşa edilmiş 5-10 katlı binalar bulunmaktadır.

Taşınmaz; Operatör Cemil Topuzlu Caddesi üzerinde trafik akış yönüne göre sol taraftadır. Funda Çıkmazı Sokak'ın kesiştiği köşede konumlandığı için reklam kabiliyeti ve görünürlüğü yüksektir.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, reklam kabiliyeti, müşteri celbi, bölgenin ticaret potansiyeli, imar durumu ve proje için tüm yasal izinlerin alınmış olması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmaz, Kadıköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Parselin yüzölçümü **1.270,23 m²**'dir.
- Güneybatı yönünden Operatör Cemil Topuzlu Caddesi'ne, kuzeybatı yönünden ise Funda Çıkmazı Sokak'a cephelidir.
- Eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Parsel üzerindeki inşa edilmesi planlanan yapıya ilişkin 20.04.2016 tarih ve 2016/2488752 sayılı mimari proje ve bu projeye istinaden düzenlenmiş 17.06.2016 tarih ve 000542-16 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu proje ve ruhsata göre parsel üzerinde 3 bodrum, zemin, 2 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 3.593 m² alanlı, 7 katlı ve 10 adet bağımsız bölümden (4 adet dükkan, 6 adet konut) oluşan bina inşa edilmesi planlanmıştır. Ancak parselin imarının Park olarak düzenlenmesi ve ruhsatın yürütmesinin durdurulması ile ilgili olarak İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 30.04.2015 tarihli, İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin ise 02.11.2016 tarihli kararları bulunmaktadır.
- Halihazırda parsel üzerinde söz konusu projeye istinaden hafriyat, zemin iyileştirme ve temel atma çalışmaları yapılmış olup temel işlemleri %25 mertebesindeyken inşaat mühürlenerek durdurulmuştur.
- Parsel çevresi demir direklere bağlı ahşap levha ile çevrilidir.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, imar durumu ile ilgili itiraz sürecinin devam etmesi dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**arsa**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekilliği Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler ekonomik görünümde ana faktör olmaya devam etmiş ve ekonomide 2018 yılı ilk yarısında bekle-gör stratejileri hakim olmuştur.

Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise, değer kaybeden para

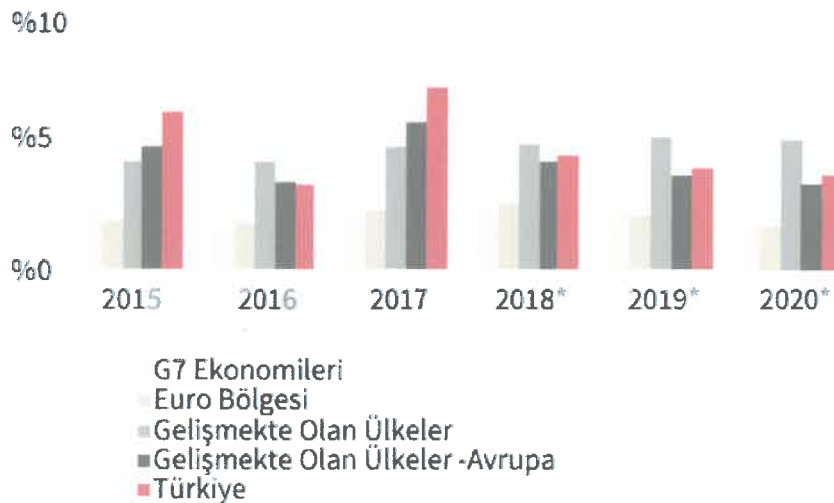
birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarete küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyüme görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı seyretmektedir. Olumlu büyüme performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırma ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye'nin ülke risk primi ile döviz kurlarına dair göstergeler diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz şekilde ayrılmıştır. Sıkılaştıran finansal koşullara paralel olarak ikinci çeyrekte bankaların işletmelere uyguladığı kredi standartları da sıkılaştırmış; yavaşlayan faaliyetin de etkisiyle işletmelerin kredi talebi azalmıştır. Böylelikle, kredilerin büyüme hızı ikinci çeyrekte de gerilemeye devam etmiştir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, beklentilerin çok üzerinde %7,4 olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin büyüme ivmesi hanehalkı tüketimi (%11) ve gayrisafi sabit sermaye oluşumunun (%9,7) katkılarıyla devam etmiştir ve 2018 yılının ilk çeyreğine ilişkin GSYİH büyümesi %7,4 olarak kayıt altına alınmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2018-2020 Orta Vadeli Programı (OVP) 2018 yılı için %5,5 büyüme beklentisi açıklarken, IMF %4,4 ve Dünya Bankası %4,5 olarak büyüme oranını öngörmektedirler.

--- GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları ---



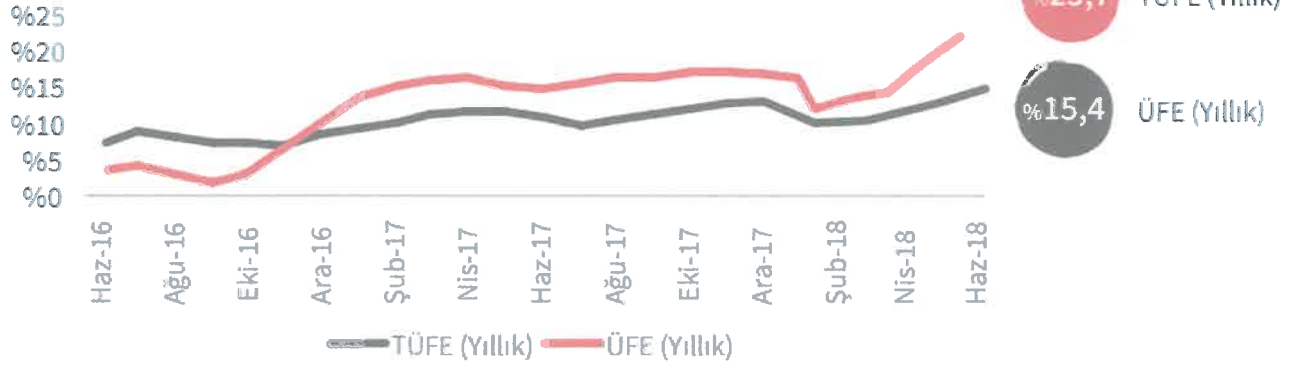
*Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

6.1.2. ENFLASYON

Kasım 2017’de 2003 yılının ardından %13’le en yüksek seviyesine ulaşan TÜFE, 2018 yılının ilk çeyreğinde önemli bir düşüş göstererek %10,9’a gerilemiştir. Ancak petrol fiyatlarındaki ve döviz kurlarındaki yükselişin etkisiyle Nisan ayından itibaren artış gösteren TÜFE, Haziran 2018 itibariyle %15,4 seviyesine ulaşmıştır.

ÜFE & TÜFE

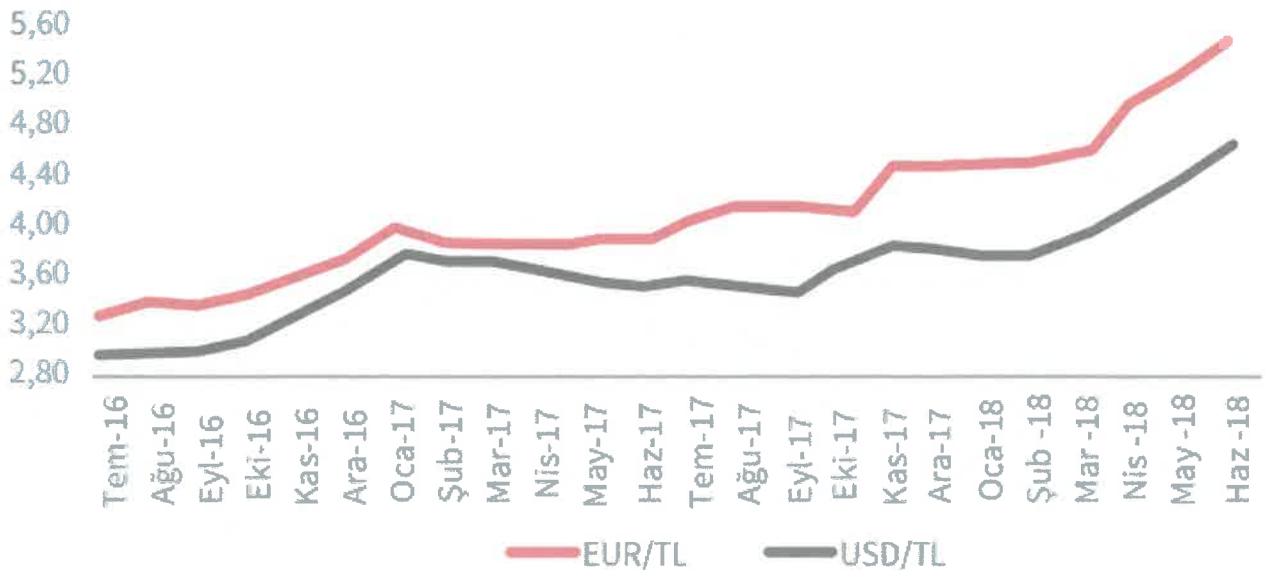


Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Amerikan Merkez Bankası’nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.

Döviz Kurları (Aylık Ortalama)

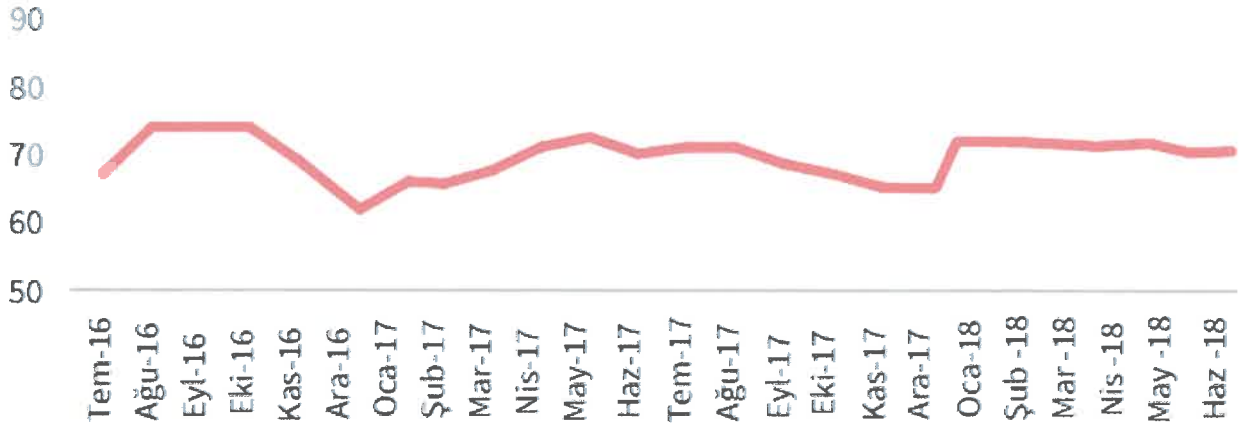


Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. Ocak ayında yükselen ve 72 seviyesine ulaşan endeks, siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı düşüş göstermiştir.

Tüketici Güven Endeksi



6.1.5. YATIRIM PAZARI

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra Türk Lirası'nın zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu beklemiş ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 2018'in ilk yarısında 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir.

Perakende pazarında, bazı Avrupa piyasaları alışveriş merkezi yatırımcılarına %4-5 seviyesinde tatmin edici bir getiri sunmaktadır. Söz konusu rakip piyasaların yanı sıra; Haziran ayı itibarıyla %15 seviyesini aşan enflasyondan kaynaklanan yüksek faiz baskısı ve inşaat halindeki perakende projelerinin oluşturduğu arz fazlası riski gibi yatırımcıların temkinli hareket etmesine neden olan bazı temel konular mevcuttur.

Ofis piyasası, yabancı firmaların Türkiye'ye yönelik ilgisinin azalmasından kaynaklanan talep daralması nedeniyle kiracı dostu bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Bu talep daralması; boşluk oranlarının geçtiğimiz birkaç yıldaki kayda değer artışında da etkili olmuştur. Söz konusu yerel koşullara ek olarak, küresel rekabet İstanbul ofis piyasasını küresel çekicilik bakımından olumsuz etkilemektedir. İstanbul ofis piyasası; bulunduğu bölgedeki diğer ülkelerin yanı sıra küresel ofis yatırımcılarına düşük kredi riski ve Euro bazlı getiriler sunan gelişmiş Avrupa pazarlarıyla rekabet etmek durumundadır.

Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra, özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde, serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımında ciddi bir yatırım iştahı olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir. Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörülmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması için fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KADIKÖY İLÇESİ

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçedir. Anadolu Yakası'nın güney batısında bulunan Kadıköy, batı ve güneyde; Marmara Denizi, kuzeyde; Üsküdar, kuzeydoğuda; Ataşehir ve doğuda ise; Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

İlçe sınırları içinde Göztepe (235 m.) gibi önemli yükseltiler olmasına karşın, Kayış Dağı ve Çamlıca eteklerinden Marmara Denizi'ne doğru uzanan hafif dalgalı düzlükler ve taşı eğimler tüm araziye hakimdir. Bu oldukça düz arazi üzerinde Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Küçük Moda (Cevizlik) ve Koşuyolu öbür önemli tepe noktalarını oluşturmaktadır. Haydarpaşa ve Kalamış koyuları ile Moda ve Fenerbahçe burunlarının yer aldığı hareketli bir kıyı çizgisi yer almaktadır. Fenerbahçe Burnu ile Bostancı arasında sahil şeridi fazla girintili çıkıntılı olmayan oldukça düz bir çizgiye sahiptir. Ancak sahil şeridi yapılan dolgularla doğal özelliğini önemli ölçüde yitirmiştir. Bugün Kadıköy sınırları içinde halen doğal görünümünü koruyabilmiş kıyı parçalarına Fenerbahçe Burnu'nda çok sınırlı olarak rastlamak mümkündür. Kadıköy'ün başlıca akarsuları Kuşdili Deresi (Kurbağalıdere), Çamaşırçı Deresi (Bostancı Deresi), Turşucu Deresi ve Seyit Ahmet Deresi'dir.

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

19 Mayıs, Acıbadem, Bostancı, Caddesbostan, Caferağa, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Hasanpaşa, Koşuyolu, Kozyatağı, Merdivenköy, Osmanağa, Rasimpaşa, Sahrayıcedid, Suadiye ve Zühtüpaşa olmak üzere toplam 21 adet mahallesi bulunmaktadır.

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

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu 451.453 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK ARSALAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalarla ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Göztepe 60. Yıl Parkı'na yakın konumda yer alan Operatör Cemil Topuzlu Caddesi'ne 1. parsel konumundaki, "Ticaret + Konut Alanı" lejandına ve "TAKS: 0,35, KAKS: 2,07" yapılaşma şartlarına sahip üzerinde 918 m² yüzölçümlü arsa 75.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 81.700,-TL)
İlgili tel.: 0216 368 64 64
- 2) Fenerbahçe Mahallesi'nde, Fener Kalamış Caddesi üzerinde yer alan "Konut Alanı" lejandına ve "TAKS: 0,25 ve Kat adedi: 4" yapılaşma şartlarına sahip 620 m² yüzölçümlü arsa 15.000.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 24.195,-TL)
İlgili tel.: 0216 470 58 81
- 3) Suadiye Mahallesi'nde konumlu Şemsettin Günaltay Caddesi'ne yakın konumda yer alan, "Konut Alanı" lejandına ve "TAKS: 0,35, KAKS: 2,07" yapılaşma şartlarına sahip 123 m² yüzölçümlü arsa 5.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 40.650,-TL)
İlgili tel.: 0541 886 45 10
- 4) Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Bölgesi'nde konumlu Kiptaş Proje Alanı'nda yer alan 475 m² yüzölçümlü herhangi bir hissedarı bulunmayan parsel 5.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 11.580,-TL)
İlgili tel.: 0216 566 31 20
- 5) Kadıköy Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan şifahi araştırmalarda taşınmazın konumlandığı Funda Çıkmazı Sokak'ın 2018 yılına esas m² birim Emlak Rayiç Değeri 9.250,07 TL olduğu öğrenilmiştir.

Not: Piyasa bilgilerinde sunulan emsaller rapor konusu taşınmazın mevcut imar durumu sebebiyle emsal olmamakla birlikte sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Bölge yapılaşmasını tamamlamış olup bölgede benzer özelliklerde satılık arsa bulunmamıştır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Müşteri celbi,
- Reklam kabiliyeti,
- Deniz manzarasının bulunması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Mevcut imar durumu ve itiraz süresinin devam etmesi,
- Mahkeme kararlarının mevcudiyeti,
- Dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri doğrultusunda "Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır."

UDS 105'in 10.3. Maddesi'ne göre, "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir."

Yine UDS 105'in 10.5. Maddesi'ne göre, "Bu standartta maliyet, pazar ve gelir yaklaşımları kapsamında kullanılan belirli yöntemler açıklanmaktaysa da uygun olabilecek tüm yöntemlerin kapsamlı bir listesine de yer verilmemektedir. Bu standarda konu edilmeyen birçok yöntem arasında opsiyon fiyatlandırma yöntemleri, simülasyon/Monte Carlo yöntemleri ve olasılık ağırlıklı beklenen getiri yöntemleri yer almaktadır. Her bir değerlendirme çalışması için uygun yöntem(ler)in seçiminde sorumluluk değerlemeyi gerçekleştirene aittir. UDS'ye uyum değerlemeyi gerçekleştirenin UDS'de tanımlanmayan veya bahsedilmeyen bir yöntemi kullanmasını gerektirebilir.

Rapor konusu taşınmazın "İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin; İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 12.01.2017 tarih ve 2016/1486E ve 2017/65K sayılı kararı doğrultusunda ve 06.07.2017 tarih 17-2283-12069 sayılı Hukuk Müşavirliği görüşü doğrultusunda parselin park alanı olarak düzenlenmesinin uygun olduğu kararının bulunması, bu karara süresinde itiraz edilmesi, Danıştay 6. Dairesi tarafından alınan kararlar ve imar durumunun henüz netlik kazanmamış olması sebebiyle üzerinde herhangi bir proje geliştirilememekte ve üzerinde inşai faaliyette bulunulamamaktadır. Ayrıca taşınmazın "Park Alanı" olarak düzenlenmesinin kesinleşmesi durumunda ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilecektir. Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararı bulunmamaktadır.

Yukarıdaki bilgilerin ışığında UDS 105'in 10.5. maddesine dayandırılarak; rapor konusu taşınmazın imar durumundaki belirsizlik nedeniyle üzerinde herhangi bir proje geliştirmeye ve üzerinde inşai faaliyette bulunmaya uygun olmaması ve gelir getiren bir mülk de olmaması sebebiyle pazar değerinin tespitinde gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmamıştır. Rapor konusu taşınmazın değerlemesinde sadece **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde taşınmazın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parsel için m² birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK PARSEL EMSALLERİNİN ANALİZİ

Bölgede satışa sunulmuş emsaller konum, büyüklük ve altyapı imkanları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, parselin mevcut imar durumunun henüz netlik kazanması (plan çalışmalarının devam ediyor olması) ve pazarlık payları dikkate alınarak söz konusu parsel için ortalama m² birim değerine ulaşılmıştır. Arsanın m² birim değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	81.700	0%	-45%	0%	-20%	-25%	8.170
Emsal 2	24.190	15%	-35%	0%	-20%	-15%	10.890
Emsal 3	40.650	20%	-45%	0%	-30%	-20%	10.160
Emsal 4	11.580	35%	-30%	0%	-20%	-5%	9.260
Ortalama							9.620

Not: Emlak Servisi'nde yapılan şifahi araştırmalarda taşınmazın konumlandığı Funda Çıkma Sokak'ın 2018 yılına esas m² birim Emlak Rayiç Değeri 9.250,07 TL olduğu öğrenilmiştir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgilerinde sunulan emsaller, rapor konusu taşınmazın mevcut imar durumu sebebiyle emsal olmamakla birlikte uyumlaştırılması yapılırken şerefiye kriterlerinde büyük farklılık olduğu görülmüştür. Taşınmazın mevcut imar durumundaki belirsizlik (plan yapım sürecinin devam etmesi) halihazırda parselde inşaat faaliyetine izin verilmemesi ve şerefiye kriterlerinde büyük farklılık olması hususları dikkate alınarak taşınmazın m² birim değerinin belirlenmesinde Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2018 yılı m² birim değerinin (9.250,07 TL) alınması tarafımızca uygun görülmüştür. Buna göre takdir olunan değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ		
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1.270,23	9.250,07	11.750.000

Not: Taşınmaz için takdir edilen bu değer taşınmazın mevcut imar durumundaki belirsizlik (plan yapım sürecinin devam etmesi) durumuna göre belirlenmiştir. Taşınmazın imar durumunun netleşmesi durumunda taşınmazın değerinde değişiklik olabileceğinden imar durumunun kesinleştiği tarihte değerlendirme raporunun revize edilmesi uygun olacaktır.

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazın pazar değeri için **11.750.000,-TL (Onbirmilyonyediyüzellibin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumundaki belirsizlik (plan yapım sürecinin devam etmesi) ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
PAZAR DEĞERİ	11.750.000	2.229.000	1.946.000

Not: 28.12.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,2704 TL ve 1,-EURO = 6,0388 TL'dir.

Not: Taşınmaz için takdir edilen bu değer taşınmazın mevcut imar durumundaki belirsizlik (plan yapım sürecinin devam etmesi) durumuna göre belirlenmiştir. Taşınmazın imar durumunun netleşmesi durumunda taşınmazın değerinde değişiklik olabileceğinden imar durumunun kesinleştiği tarihte değerlendirme raporunun revize edilmesi uygun olacaktır.

Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2018

(Değerleme tarihi: 25 Aralık 2018)



Uğur AVCI
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi
- Banka İpotek Açıklama Yazısı
- İmar Durum Yazısı
- İstanbul 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun Anıt Ağaç İle İlgili Yazısı
- Yapı Ruhsatı
- İstanbul 3. İdare Mahkemesi Kararı
- Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı
- İ.B.B. Meclis Komisyon Raporu
- İtiraz Dilekçesi
- Danıştay Altıncı Dairesi Kararları
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri