

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

**Acıbadem-Üsküdar / İSTANBUL  
(AKASYA SOSYAL TESİS)**

## **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.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI VE TAKYİDATI.....	8
7.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI.....	8
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	8
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	9
8.1.	İMAR DURUMU.....	9
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	10
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	11
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	11
9.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	12
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	12
9.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	14
9.3.	ULAŞIM.....	18
9.4.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	19
9.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	20
9.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	22
10.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	23
11.	AÇIKLAMALAR.....	24
12.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	25
13.	DEĞERLENDİRME.....	26
14.	FİYATLANDIRMA.....	26
14.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	26
14.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	28
14.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	31
15.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	32
15.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	32
15.2.	KIRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	32
15.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	32
15.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	32
15.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	32
15.6.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	33
15.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	33
15.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	33
15.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	33
16.	SONUÇ.....	34

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	<b>Akasya Acıbadem Projesi – Sosyal Tesis</b> Acıbadem Mahallesi, 1341 ada, 64 nolu parsel <b>Üsküdar / İSTANBUL</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	26 Aralık 2018
<b>RAPOR TESLİM TARİHİ</b>	31 Aralık 2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	Sosyal tesis
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 ada, 64 parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	"Rekreasyon Alanı'nda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>sosyal tesisin</b> pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)</b>	
<b>AKASYA ACIBADEM PROJESİ BÜNYESİNDE YER ALAN SOSYAL TESİSİN DEĞERİ</b>	<b>20.835.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gömrük Sok. No: 37  
Akgün İş Merkezi Kat: 3/8  
34718 Acıbadem, Kadıköy/ İSTANBUL  
Kadıköy V.D. 603 031 8479  
Tic. Sic. No: 542757/490239

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>	<b>AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>								
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	<b>Akasya Acıbadem Projesi – Sosyal Tesis</b> Acıbadem Mahallesi, 1341 ada, 64 nolu parsel <b><u>Üsküdar / İSTANBUL</u></b>								
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile								
<b>MÜŞTERİ NO</b>	652								
<b>RAPOR NO</b>	<b>2018/342</b>								
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	26 Aralık 2018								
<b>RAPOR TESLİM TARİHİ</b>	31 Aralık 2018								
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>sosyal tesisin</b> pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114  Uygar TOST - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681								
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	<table border="1"><tr><td><b>RAPOR TARİHİ</b></td><td>29.12.2017</td></tr><tr><td><b>RAPOR NUMARASI</b></td><td>2017/597</td></tr><tr><td><b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b></td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)</td></tr><tr><td><b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b></td><td>19.715.000</td></tr></table>	<b>RAPOR TARİHİ</b>	29.12.2017	<b>RAPOR NUMARASI</b>	2017/597	<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	19.715.000
<b>RAPOR TARİHİ</b>	29.12.2017								
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2017/597								
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)								
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	19.715.000								

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	Kadıköy-İstanbul
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
<b>FAKS</b>	(0216) 339 02 81
<b>EPOSTA</b>	bilgi@lotusgd.com
<b>WEB</b>	www.lotusgd.com
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	10 Ocak 2005
<b>SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	12 Mart 2009 - 3073
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	75.000,-YTL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	600.000,-TL

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Acıbadem Mah., Çeçen Sokak, No:25, Akasya AVM 34660 Üsküdar / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	(212) 393 01 00
<b>FAKS NO</b>	(212) 393 01 02
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	22.11.2005
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	570679
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	500.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	430.091.850,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	% 38,06
<b>FAALİYET KONUSU</b>	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.

## 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. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik 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. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI VE TAKYİDATI

### 7.1. Tapu Kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	İstanbul- Üsküdar
<b>MAHALLESİ</b>	Bulgurlu
<b>PAFTA NO</b>	73
<b>ADA NO</b>	1341
<b>PARSEL NO</b>	64
<b>ANAGAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	1 Bodrum kat, zemin kat, 1 bağımsız bölümlü sosyal tesis ve arsası (*)
<b>ARSA ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	4.637,08
<b>YEVMIYE NO</b>	2895
<b>CİLT NO</b>	169
<b>SAHİFE NO</b>	16666
<b>TAPU TARİHİ</b>	13.02.2017

(\*) Cins tashihi yapılmıştır.

### 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 17.12.2018 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kaydına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu görülmüştür.

#### **Serhler Bölümü:**

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname belirtmesi. (21.10.2011 tarih ve 17025 yevmiye no ile)

### 7.3. Takyidat Açıklamaları

Şerhler Bölümünde yer alan "Otopark bedeline ilişkin taahhütname belirtmesi" taşınmazın alım satımını engellememekte olup GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında tapu takyidatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



## 8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

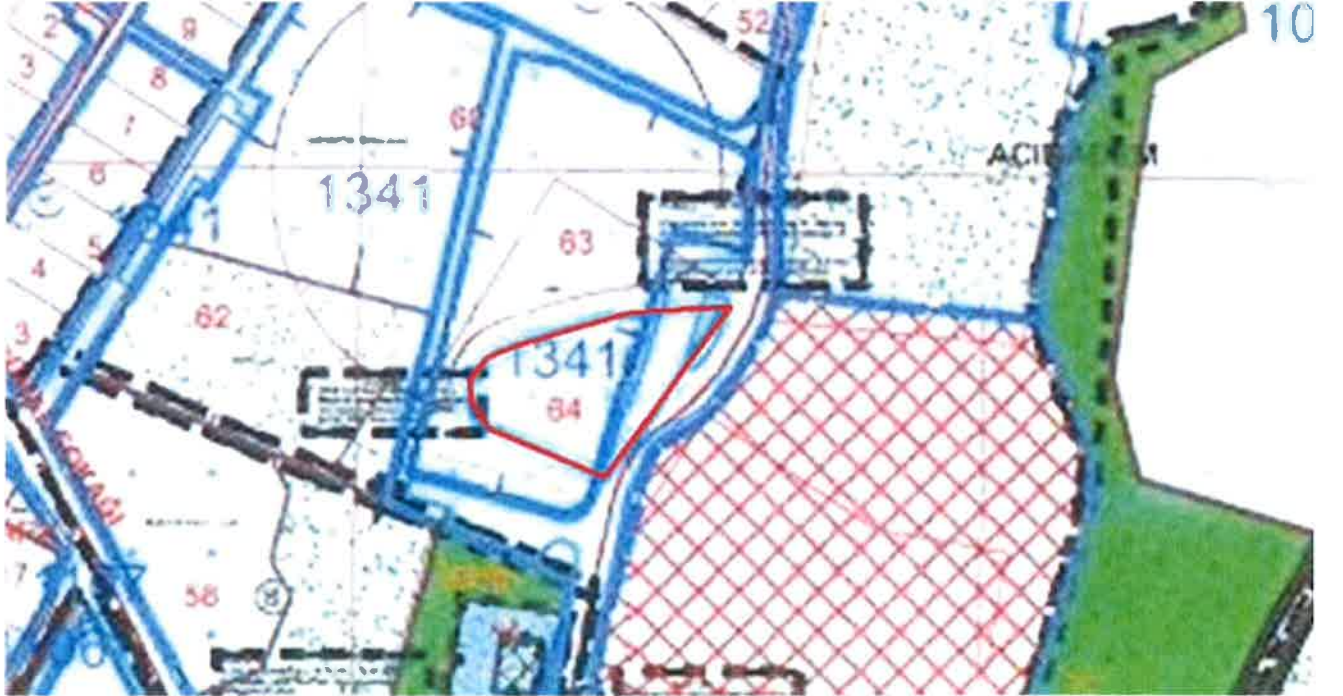
### 8.1. İmar Durumu

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu 1341 ada, 64 parsel 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın, 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında, 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında ve 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında "Rekreasyon Alanı" olarak belirtilen bölgede kalmaktadır.

#### İmar Planı Notlarına Göre;

Rekreasyon alanlarında: Rekreatif dinlenme amaçlı alanlar, açık-kapalı spor alanı, park, çocuk oyun alanı, yeşil alan v.b fonksiyonlar yer alabilir. Ayrıca uygulama Avan Projeye göre yapılacaktır.

Taşınmazın konumlandığı parselin 1/1000 ölçekli imar planı paftasında yerinin doğru olduğu belirlenmiştir.



İmar Plan Örneği

## 8.2. İmar Dosyası İncelemesi

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 Pafta, 1341 ada, 64 parselde yer alan Akasya Sosyal Tesis'e ait Üsküdar İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki dijital dosyası incelenmiştir. Belediye dosyasında yapılan incelemede değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan ana taşınmaz için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mimari projesi incelenmiş olup ulaşılan bilgiler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

BELGE	TARİH VE NO	KAT ADEDİ	ÜNİTE SAYISI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )
Yeni Yapı ruhsatı (*)	15.03.2011-314	2	1	3.991
Yapı kullanma izin belgesi	12.06.2014-314	2	1	3.991

(\*) Taşınmazın yer aldığı "64" nolu parsel, "61" nolu parselin ifrazı ile oluşmuş olup yapı ruhsatında parsel numarası "61" olarak belirtilmiştir.

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

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

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

#### **8.4. Yapı Denetim Firması**

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

**Yapı Denetim Kuruluşu:** Haliç Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. Adres: Orhantepe Mahallesi, Bankalar Caddesi, Horoz Apt. No:4/2 Cevizli-Kartal/İSTANBUL

#### **8.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

##### **8.1.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

###### **8.1.1.1. Son Üç Yıl İçersisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri**

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

Taşınmaz, tapu kayıtlarına "1 Bodrum Kat, Zemin Kat 1 Bağımsız Bölümlü Sosyal Tesis ve Arsası" şeklinde cins tashihi yapılmıştır.

##### **8.1.2. Belediye Bilgileri**

###### **8.1.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler**

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu 1341 ada, 64 parsel sayılı "1 Bodrum Kat, Zemin Kat 1 Bağımsız Bölümlü Sosyal Tesis ve Arsası" nitelikli taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı değişikliği meydana gelmemiştir.

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

## 9. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak üzerinde konumlu Akasya Projesi bünyesinde 1341 ada, 64 nolu parseldeki **Akasya Sosyal tesisidir.**

Akasya AVM'nin arka tarafında konumlu olan taşınmazın 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.

Taşınmazın yakın çevresinde 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.

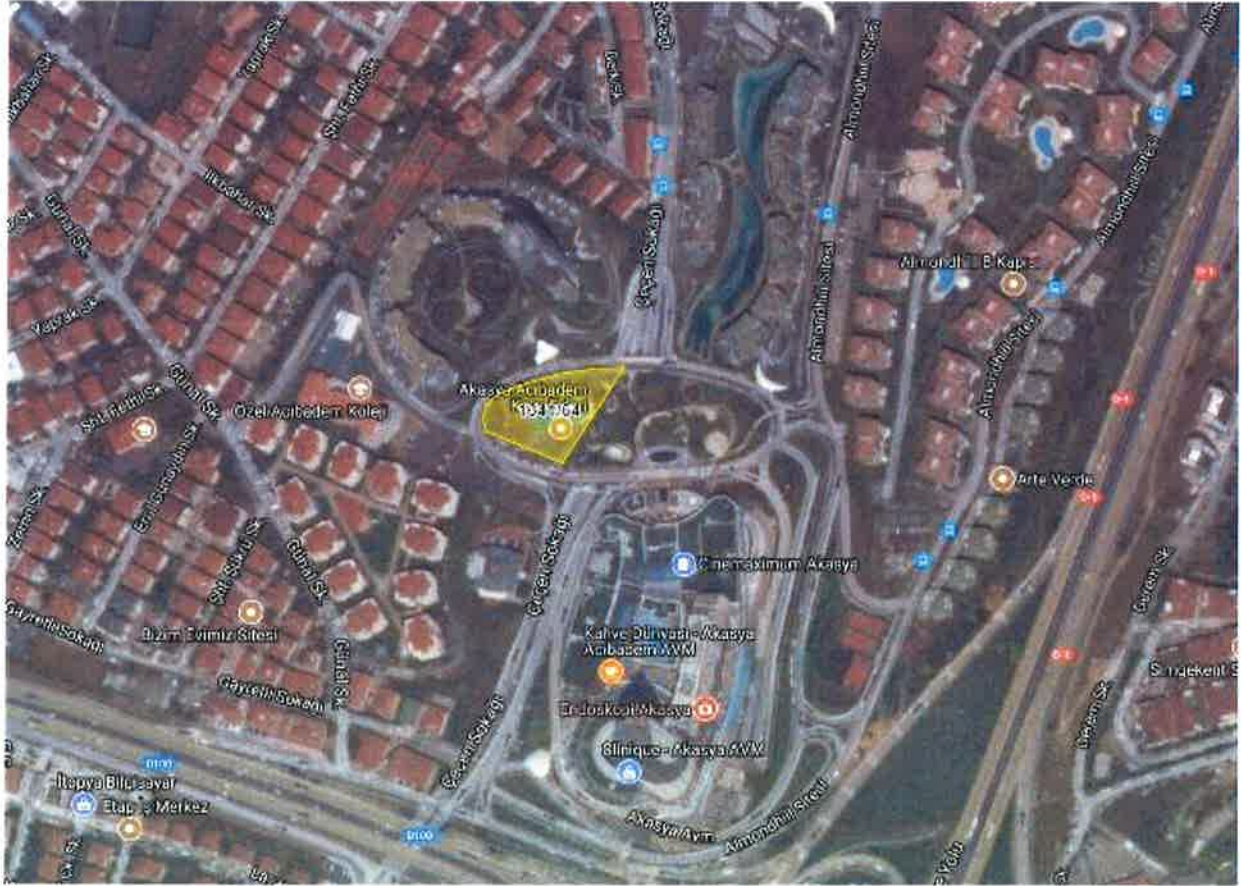
Taşınmazın konumlu olduğu bölge hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.

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

Bölge, Üsküdar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.

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

İstanbul Çevreyolu ile D-100 Karayolu'na cepheli ve Ünalın metro istasyonunun yakınında konumlu olan taşınmaz, Acıbadem Caddesi'ne 800 m., Kadıköy Belediye Başkanlığı'na 2 km., Kadıköy Rıhtım Caddesi'ne ise yaklaşık 3 km. mesafededir.



Uydu görüntüleri



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. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

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

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

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca 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, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.



### 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 sancıklar vilayet yapılırca ayrı birer vilayet (il) olmuşlardır. 1926'daki yönetsel düzenlemeler sırasında Üsküdar da kaza (ilçe) yapılarak İstanbul Vilayeti'ne bağlanmıştır. Eskiden doğuda Kartal İlçesi'ne komşu olacak kadar geniş bir alanı kaplayan Üsküdar İlçesi'nin görünümü, tüm İstanbul İli'nde olduğu gibi 1950'lerden itibaren hızla değişmeye başlamıştır. Ülkenin çeşitli yörelerinden İstanbul'a yönelen göçten Üsküdar İlçesi de payına düşeni almıştır. 1960'larda Çamlıca, Bulgurlu ve daha doğudaki alanlarda hızlı bir gecekondulaşma yaşanmış, bu yıllarda sanayi bölgesi olarak belirlenen Ümraniye ve çevresinde gecekondular ve gecekondular mahalleleri oluşmuştur. Buradaki hızlı nüfus artışı 1963'te Ümraniye'de belediye kurulmasını zorunlu kılmıştır. Boğaziçi Köprüsü'nün açılması ile Kadıköy'de olduğu gibi Üsküdar'da da yerleşim özendirilmiştir. İlçenin 1970- 1980 arasındaki yıllık ortalama nüfus artışı % 10'u aşmıştır. Bunun nedenlerinden biri de Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yollarının geçtiği kırsal kesimde hızlı bir yapılaşma yaşanmasıdır. Bu gelişmeler Ümraniye'nin 1987'de ilçe yapılmasıyla sonuçlanmıştır. Bu %n, 1985'te 490.185 olan Üsküdar İlçesi'nin nüfusu 1990'da 395.623'e gerilemiştir. 2008 yılında yapılan idari düzenlemeyle, ilçenin güneydoğusundaki 3 mahalle (Örnek, Esatpaşa ve Fetih) Üsküdar'dan ayrılarak yeni kurulan Ataşehir İlçesi'ne katılmıştır.

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

### **9.3. Ulaşım**

Taşınmaza toplu taşıma araçları (otobüs, metro, minibüs ve metrobüs) ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Kadıköy-Pendik Metrosu ile Metrobüs hattının kesişim noktası olan Uzunçayır durağında konumlu taşınmazın, Avrasya Tüneli ve Marmaray ile birlikte Anadolu ve Avrupa yakaları arasındaki ulaşılabilirliği artmıştır.

#### **Konu gayrimenkullerin bazı önemli merkezlere uzaklıkları,**

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

#### 9.4. 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 %3,2 mertebesindeyken 2017 yılı için %3,7 olarak gerçekleşmektedir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı %2,2 olarak gerçekleşmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılında 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 %6,9 büyümüş olup 2018 yılında ise %6,5 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisi yılsonunda % 7,2 lik bir büyüme oranı yakalamıştır.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %1,8 lik büyüme oranları yakalamış, 2018 yılında ise %0,8 ve %1,9 tahminleri bulunmaktadır. Pek çok ülke ekonomisi büyüme potansiyelinin üzerinde genişlemeler gösterse de bu yükseliş trendinin sınırlı olabileceği düşünülmektedir. 2018 yılında yaşanabilecek gelişmeleri analiz ederken jeopolitik gelişmeleri ve para politikalarını normalleşmesini yakından takip etmek gerekmektedir.

Son olarak, emtia fiyatları ve petrol fiyatlarındaki istikrarın devam etmekte olan küresel ekonomik iyileşme için oldukça önemli bir faktör olduğu düşünülmektedir.

## 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.

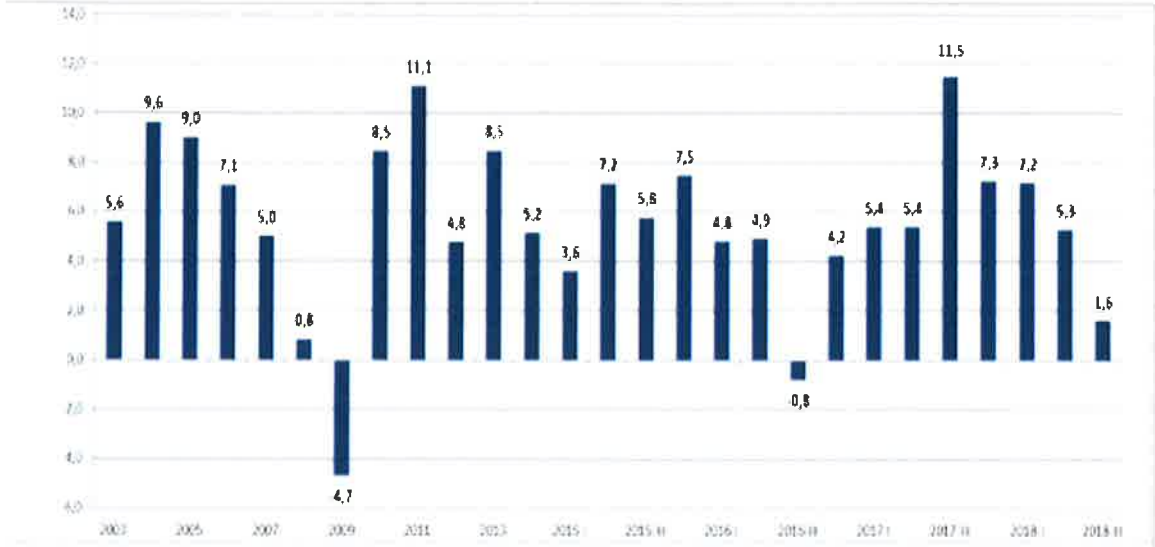
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her 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.

2017 yılından itibaren gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanmaya başlamış olup kısa bir projeksiyonda durgunluğun devam edeceği beklenmektedir.

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye, 2018'in üçüncü çeyreğinde %1,6 oranında büyüme kaydetmiştir.

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

## IMF 2018 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,3	1,9	2,9	1,2	1,6	7,5	6,6
	2019	3,5	-0,4	1,8	2,7	2,1	1,5	7,3	6,3
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2018)

## 9.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım 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 artırıyor olması.

### 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. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	B.A.K
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık
<b>KAT ADEDİ</b>	Sosyal tesis: 2 (bodrum kat + zemin kat) (Yapı kullanma izin belgesine göre)
<b>KULLANIM ALANI<sup>1</sup></b>	<b>3.991 m<sup>2</sup></b>
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>SU</b>	Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	Mevcut
<b>KLİMA TESİSATI</b>	Mevcut
<b>TRAFO</b>	Mevcut
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut
<b>ASANSÖR</b>	Var
<b>GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ</b>	Kamera kayıt ve izleme sistemi mevcut
<b>PARK YERİ</b>	Açık otopark alanları mevcut
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	<b>"Satılabilirlik"</b> özelliğine sahiptir.

<sup>1</sup> Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde incelenen 12.06.2014 tarih ve 314 numaralı yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

## 11. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu Sosyal Tesisin yer aldığı Akasya Acıbadem Projesi, 3 etaptan (Göl, Koru ve Kent) oluşmaktadır.



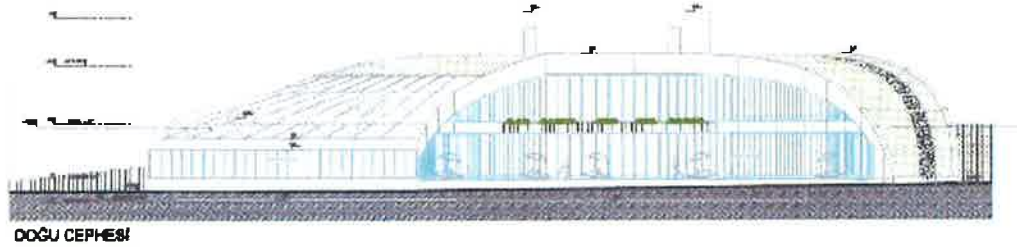
- Proje genelinde 24 saat güvenlik hizmeti, kamera sistemi, sosyal tesis ve resepsiyon hizmeti bulunmaktadır.
- Sosyal Tesis, Koru etabının ön tarafında konumlandırılmıştır.



- Projesine göre bina, makine dairesi katı, bodrum kat, zemin ve çatı katlarından oluşmaktadır.



- Yine projesine göre makine dairesi katında (1.479,77 m<sup>2</sup>) kapalı ve açık havuzların mekanik alanları ve denge odaları, bodrum katında (1.452,72 m<sup>2</sup>), kapalı havuz ve dinlenme alanı, duşlar, bay ve bayan soyunma alanları, müdahale odası, personel alanları, lobi (çok amaçlı kullanım alanı), mutfak, servis, cafe, hazırlık, depo, açık havuz (bahçede), zemin katında (997,74 m<sup>2</sup>), bina girişi, güvenlik, idari ofisler, kondisyon salonu, fitness alanı, revir, eğitmen odaları, depo hacimleri, çatıda (60,26 m<sup>2</sup>) ise merdiven evi ve teknik hacimler şeklinde planlanmıştır.



- Tesis halihazırda "Shaba Health & Fitness Club" olarak faaliyet göstermekte olup kullanıma uygun olarak dekore edilmiştir.

## 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 değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında "Fitness Club" kullanımının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## 13. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler :

### Güçlü Yönler

- Kara, demir ve deniz toplu taşıma araçları ile kolay erişilebilir konumda yer alması,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Üst gelir grupları tarafından tercih edilen elit bir bölgede konumlanması,
- Bölgedeki büyük ölçekli tek karma proje bünyesinde yer alması,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Cins tashiinin yapılmış olması,
- Kullanım fonksiyonuna uygun fiziki özellikleri.

### Zayıf Yönler

- Tesisin kısıtlı kullanım fonksiyonuna sahip olması.

### Fırsatlar

- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla bölgede daha modern yapıların inşa edilmekte olması.

### Tehditler

- Ekonomide ve buna bağlı olarak sektörde yaşanan durgunluk,
- Bölgede son dönemde hayata geçirilen benzer sosyal tesislerin olduğu rekabet ortamı.

## 14. FİYATLANDIRMA

**Taşınmazın satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

14.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

14.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

14.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### 14.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazın değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

## Arsanın değeri :

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında yakın dönemde pazara çıkarılmış ve taşınmazın rayiç değerinin tesbiti için emsal teşkil edebilecek nitelikte satılık ya da kiralık benzer özelliklerde gayrimenkul bulunmamaktadır.

### 14.1.1. Piyasa Bilgileri

#### Satılık Emsaller:

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında elde edilen bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- Ünalın Mahallesi'nde yer alan, konut imarlı 235 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 1.650.000,-TL (7.020,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Tel: 216 315 02 60)
- Koşuyolu Mahallesi'nde yer alan, konut+ticaret imarlı 230 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 3.250.000,-TL (14.130,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Tel: 216 326 76 02)
- Ünalın Mahallesi'nde yer alan, konut+ticaret imarlı 298 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 4.000.000,-TL (~13.420,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Tel: 532 596 99 71)
- Acıbadem Mahallesi'nde yer alan, konut imarlı 125 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 1.000.000,-TL (8.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Tel: 539 693 63 82)

## Emsal Analizi

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi			Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
		Düzeltme Oranı	Düzeltme Yansıtılmış Değer	Alanı	Düzeltme Oranı	Düzeltme Yansıtılmış Değer	Düzeltme Oranı	Düzeltme Yansıtılmış Değer	Düzeltme Oranı	Düzeltme Yansıtılmış Değer		
<b>Konu Mülk</b>				<b>4.637,08</b>			<b>Rekreasyon Alanı</b>					<b>2.770</b>
<b>Emsal 1</b>	7.020	-15%	5.967	235	-30%	4.177	-25%	3.133	-10%	2.819	-80%	2.819
<b>Emsal 2</b>	14.130	-15%	12.011	230	-30%	8.407	-40%	5.044	-50%	2.522	-135%	2.522
<b>Emsal 3</b>	13.420	-15%	11.407	298	-30%	7.985	-40%	4.791	-25%	3.593	-110%	3.593
<b>Emsal 4</b>	8.000	-15%	6.800	125	-30%	4.760	-25%	3.570	-40%	2.142	-110%	2.142

Emsal analizinden hareketle emsallerin birim değelerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle konu taşınmazın arsa m<sup>2</sup> birim değeri için **2.770,-TL** kıymet takdir edilmiştir. Buna göre;

Taşınmazın arsa değeri;

4.637,08 m<sup>2</sup> x 2.770,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **12.845.000,-TL**'dir.

## İnşai değeri:

Rapora konu taşınmazın;

Toplam inşaat alanı: 3.991 m<sup>2</sup>

Yapı Maliyeti : 1.016,-TL (2018 yılı IVA sınıfı birim maliyeti)

Ek Maliyetler : % 20

Amortisman : % 8

Toplam Maliyet : 3.991 m<sup>2</sup> x 1.016,-TL/m<sup>2</sup> x 1,20 x 0,92

≅ **4.475.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## Uygunlaştırma:

Taşınmazın değerine yatırımcı karı olarak eklenmiş olup rapora konu taşınmazın arsa payı değeri + inşaat maliyeti üzerinden % 20 olarak alınarak

Uygunlaştırma = (Arsa değeri + Toplam inşai değer) x % 20

= 17.320.000,-TL x 0,20

≅ **3.465.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## Ulaşılan Sonuç

**Bu hesaplamalara istinaden İkame Maliyet Yaklaşımı'na göre Akasya Sosyal Tesisin toplam değeri :**

12.845.000,-TL + 4.475.000,-TL + 3.465.000,-TL = **20.785.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 14.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, taşınmazın 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 gayrimenkul 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.

Bölgede ve İstanbul genelinde yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

**Satılık emsaller:**

**Emsal-1:** Emlak ofisi: 505 921 87 34

Ataşehir'de yer alan yaklaşık 7.600 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, 3 katlı, bünyesinde açık yüzme havuzu, SPA merkezi, sinema ve tenis kortları bulunan sosyal tesis 75.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~9.870,-TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal-3:** Emlak ofisi: 531 492 36 36

Ümraniye Yukarı Dudullu Mahallesi'nde yaklaşık 250 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, spor salonu 550.000,-TL bedelle satılıktır. (~2.200,-TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal-3:** Emlak ofisi: 532 783 85 58

Silivri Semizkuşlar Mahallesi'nde 222 villalı Sealybria sitesi içerisinde denize sıfır konumda yer alan 1.171 m<sup>2</sup> kapalı, 5.500 m<sup>2</sup> bahçe kullanımına sahip 12 yıllık 2 katlı sosyal tesis 8.850.000,-TL bedelle satılıktır. (~7.558,-TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal-4:** Emlak ofisi: 532 744 76 97

Beylikdüzü'nde çok fonksiyonlu konut projesi içerisinde yer alan E-5 cepheli, 11.600 m<sup>2</sup> kapalı, 2.734 m<sup>2</sup> bahçe kullanımına sahip yeni inşa edilmiş nitelikli okul binası 49.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~4.224,-TL/m<sup>2</sup>)

**Kiralık emsaller:**

**Emsal-1:** Emlak ofisi: 216 485 35 05

Kavacık'ta yer alan yaklaşık 1.200 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, bünyesinde kapalı yüzme havuzu bulunan sosyal tesis 50.000,-TL bedelle kiralıktır. (~42,-TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal-2:** Emlak ofisi: 536 215 70 20

Kavacık'ta yer alan yaklaşık 2.400 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, bünyesinde kapalı yüzme havuzu, SPA, sauna bulunan sosyal tesis 65.000,-TL bedelle kiralıktır. (~27,-TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal-3:** Emlak ofisi: 532 452 86 17

Başakşehir 4. Etapta yer sosyal/sportif tesis kullanıma uygun yaklaşık 3.000 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, yeni bina 60.000,-TL bedelle kiralıktır. (~20,-TL/m<sup>2</sup>)

## Emsal Analizi:

### Satılık emsaller için:

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Nitelik		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
Konu Mülk				3.991,00							5.220
Emsal 1	9.870	-15%	8.390	10%	9.228	0%	9.228	10%	10.151	5%	10.151
Emsal 2	2.200	-15%	1.870	-50%	935	50%	1.403	70%	2.384	55%	2.384
Emsal 3	7.558	-15%	6.424	-20%	5.139	-50%	2.570	50%	3.855	-35%	3.855
Emsal 4	4.224	-15%	3.590	20%	4.308	-20%	3.447	30%	4.481	15%	4.481

### Kiralık emsaller için:

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Nitelik		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
Konu Mülk				3.991,00							27
Emsal 1	42	-20%	34	-20%	27	0%	27	15%	31	-25%	31
Emsal 2	27	-15%	23	0%	23	5%	24	15%	28	5%	28
Emsal 3	20	-15%	17	0%	17	5%	18	30%	23	20%	23

## Ulaşılan Sonuç

Akasya Sosyal tesis için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, benzer özellikler taşıyan tesisler dikkate alınarak belirlenmiştir.

**Buna göre taşınmazın arsa dahil değeri :**

$$3.991 \text{ m}^2 \times 5.220 = \mathbf{20.835.000,-TL'}$$

### 14.3. 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 taşınmazın 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 ilişki incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır.

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

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

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

Ortalama m<sup>2</sup> emsal değeri : 5.963 TL (çok yüksek birim değere sahip 2. Emsal hariç)

Ortalama m<sup>2</sup> emsal kira değeri : 30 TL/m<sup>2</sup>

Satış Değeri / kira değeri : 5.963 / 30 = 198,77 Ay /12 Ay = 16,56 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 16,56 = % 6,04 olarak belirlemiştir.

Bu hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmaz için takdir olunan aylık kira ve satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon oranı	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)
3.991	27	107.750	1.293.000	0,0604	21.400.000

## 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 üç yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

AKASYA SOSYAL TESİSİ İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	20.785.000
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	20.835.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	21.400.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve kira gelirlerinin başta ekonomik veriler olmak üzere olumlu ya da olumsuz gelişmelere bağlı olarak değişkenlik arz edebileceğinden "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın arsa dahil değeri 20.835.000,-TL olarak belirlenmiştir.

### 15.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın aylık kira değeri için 107.750,-TL, yıllık kira değeri için ise 1.293.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

### 15.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

### 15.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### 15.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısmı yoktur.



## **15.6. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden**

### **Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

## **15.7. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

## **15.8. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Akasya Sosyal Tesisi tamamlanmış olup 12.06.2014 tarih, 314 nolu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

## **15.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 16. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Akasya Sosyal Tesisinin** yerinde ve projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda, konumuna, mimari ve inşaat özelliklerine, arsasının yüzölçümüne, mevcut imar durumuna ve emsal teşkil eden komplekslerde yapılan piyasa rayiç araştırmalarına göre,

### A. Arsa dahil değeri için,

**20.835.000,-TL** (Yirmimilyonsekiyüzotuzbeşbin Türk Lirası);

(20.835.000,-TL ÷ 5,2704 TL/USD (\*) ≅ **3.953.000,-USD**)

(20.835.000,-TL ÷ 6,0388 TL/Euro (\*) ≅ **3.450.000,-Euro**)

### B. Yıllık kira değeri için ise,

**1.293.000,-TL** (Birmilyonikiyüzdoksanüçbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

(1.293.000,-TL ÷ 5,2704 TL/USD (\*) ≅ **245.000,-USD**)

(1.293.000,-TL ÷ 6,0388 TL/Euro (\*) ≅ **214.000,-Euro**)

(\*) 31 Aralık 2018 tarihli TCMB döviz satış kurları ; 1,-Euro = 6,0388 TL; 1,- USD = 5,2704 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil (%18) değeri 24.585.300,-TL; KDV dahil (%18) yıllık kira değeri ise 1.525.740,-TL dir.

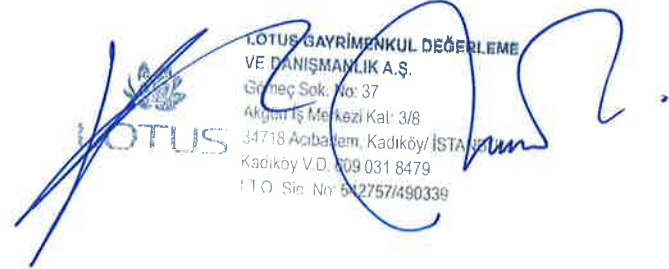
**Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

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. 31 Aralık 2018

(Değerleme tarihi: 26 Aralık 2018)

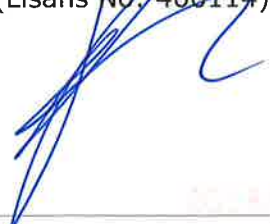
Saygılarımızla,  
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Grneç Sok. No: 37  
Akın İş Merkezi Kat: 3/8  
34718 Acıbadem, Kadıköy/İSTANBUL  
Kadıköy V.D. 009 031 8479  
Tic Sic No: 512757/490339

### Eki:

- Hava ve uydu Görünümleri
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İmar Durumu yazısı
- Kat planları
- Tapu sureti
- Takbis belgesi
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

**Kıvanç KILVAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 400114)



**Uygur TOST**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401681)