



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kadıköy / İSTANBUL

(1 Adet Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022/699

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	14
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	15
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	15
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	17
12.2.2.	KADIKÖY İLÇESİ:.....	20
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	22
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	24
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	28
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	32
13.	AÇIKLAMALAR	33
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	34

15. DEĞERLENDİRME.....	34
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	35
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	35
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	36
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	38
17. FİYATLANDIRMA.....	39
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	47
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	47
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	47
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	47
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	47
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	47
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	48
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	48
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	48
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	48
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	48
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	48
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	49
19. SONUÇ.....	50

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Caddebostan Mah., Funda Çıkmazı Sokak, No:2-6, 1435 ada 39 nolu parsel <u>Kadıköy /İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	22 Haziran 2022 tarih ve 652 – 2022/025 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Haziran 2022
RAPOR TARİHİ	6 Temmuz 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, 1435 ada 39 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	“Konut Alanı” (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin 30.06.2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
KADIKÖY İLÇESİ, CADDEBOSTAN MAHALLESİ’NDE YER ALAN 1435 ADA 39 PARSELİN 30.06.2022 TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	217.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Caddebostan Mah., Funda Çıkmazı Sokak, No:2-6, 1435 ada 39 nolu parsel <u>Kadıköy / İSTANBUL</u>		
DAYANAK SÖZLEŞME	22 Haziran 2022 tarih ve 652 – 2022/025 no ile		
MÜŞTERİ NO	652		
RAPOR NO	2022/699		
DEĞERLEME TARİHİ	30 Haziran 2022		
RAPOR TARİHİ	6 Temmuz 2022		
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin 30.06.2022 tarihi itibariyle tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.		
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.		
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030		
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	RAPOR TARİHİ	31.12.2014	31.12.2015
	RAPOR NUMARASI	2014/3166	2015/2454
	RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)
	TAKDİR OLUNAN ARSA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	60.735.000	76.385.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, No: 25, 34660, Akasya AVM Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 393 01 00
E-MAIL	info@akisgyo.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.11.2005
KAYITLI SERMAYE TAVANI	2.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	805.000.000 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%47,62
FAALİYET KONUSU	Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve Esas Sözleşmesinde yer alan faaliyet alanları.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. 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.

9. 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, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Kadıköy
MAHALLESİ	Erenköy
PAFTA NO	106
ADA NO	1435
PARSEL NO	39
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	1.270,23 m ²
YEVMIYE NO	20111
CİLT NO	4
SAHİFE NO	37
TAPU TARİHİ	09.07.2013

10.2. 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 02.06.2022 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Bölümü:

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (23.12.2013 - 35248)
- Sakız ağacı korunması gerekli anıt ağaçtır. (21.03.2006 – 789)
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden, 19.12.2013 tarih ve 34891 yevmiye no ile 29.500.000,-TL bedelle ipotek şerhi.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Beyanlar hanesinde yer alan riskli yapı şerhi yıkılmış olan eski binaya aittir.

“Sakız ağacı korunması gerekli anıt ağaçtır” beyanı parsel üzerindeki sakız ağacının tescil edildiğini belirtmek amacıyla olup değere ya da alım-satıma engel teşkil etmemektedir.

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

olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.” denilmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan şerh ve beyanlar taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir. Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde “Arsalar” başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

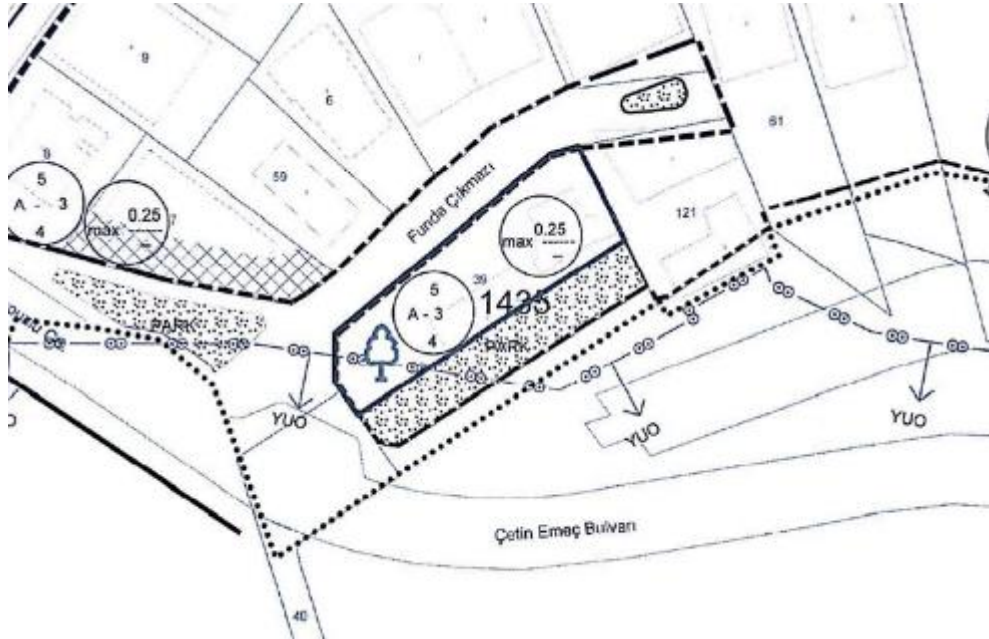
Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre rapora konu taşınmaz 11.05.2006 t.t. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ve 11.06.2009 tarihli 1/1000 Ölçekli 39 parselle ilişkin plan tadilatına göre “Konut” alanında kalmaktadır. Kıyı Kenar çizgisinden min. 10 m. çekilecektir. Parselde tescilli ağaç bulunduğundan Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan görüş almadan uygulama yapılamaz. Kadıköy Belediyesi’nden alınmış olan İmar Durum Yazısı Ektedir.

Yapılaşma Koşulları:

TAKS: 0,25

Hmax: 11 m. (3 Kat)

İnşaat nizamı: Ayrık



11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Kadıköy Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 17.06.2016 tarih 000542-16 tarihli yapı ruhsatının bulunduğu görülmüştür. Yapı ruhsatı 3 bodrum + zemin + 2 normal + çatı katlı bina için verilmiş olup 1130 m² mesken, 842 m² ofis-işyeri, 1621 m² ortak alan olmak üzere toplam 3593 m² alanlıdır. Ruhsatın 5 yıllık geçerlilik süresi 17.06.2021 tarihinde dolmuş olup henüz ruhsat yenilemesi yapılmamıştır. Dosyasında yapılan incelemede 08.12.2021 tarihinde avan proje onayı yapıldığı tespit edilmiştir. Akiş GYO tarafından yapı ruhsatı düzenlenmesi için 01.02.2022 tarihinde Kadıköy Belediye Başkanlığına müracaat edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla yapı ruhsatının onay aşamasında öğrenilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla onaylı bir yapı ruhsatı bulunmadığından taşınmaz arsa olarak değerlendirilmiştir.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Rapor konusu taşınmaza ilişkin olarak Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na verilen ruhsatın iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde dava ikame edilmiş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı ile dava konusu idari işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı belediyeler tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nce Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na yapılan ihbar sonucu davadan istinaf aşamasında haberdar olunması üzerine Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına davalı idareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 2017/640 E., 2017/736 K. Sayılı ve 13.09.2017 tarihli kararıyla istinaf başvurusunun reddine kesin olarak karar verilmiş olup, davalı idarelerce işbu karar temyiz edilmiş ancak temyiz talebi de reddedilmiştir. Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından temyiz ret kararı da temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi'nin 2018/264 E., 2018/820 K. ve 01.02.2018 tarihli kararıyla temyiz isteminin reddine karar verilmiştir.

T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı kararı ile parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden; Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı dosyası hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" kanun yoluna başvurulmuş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 15.02.2019 tarihli, 2019/425 Esas ve 2019/270 Karar sayılı kararı ile "davalı idareler yanında müdahil şirket tarafından tek başına yargılamanın yenilenmesi isteminde bulunmasına yasal olanak bulunmadığı" gerekçesi ile yargılamanın yenilenmesi talebinin incelenmeksizin reddine karar verilmiştir. İstanbul 3. İdare Mahkemesinin anılan kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, istinaf incelemesi neticesinde T.C. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 27.06.2019 tarihli, Esas No: 2019/941 ve Karar No: 2019/1309 sayılı kararı ile oy çokluğuyla istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar

verilmiştir. Söz konusu karara karşı Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından 2019/30484 bireysel başvuru numarası ile Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuruda bulunulmuştur. Anayasa Mahkemesince 07.05.2020 tarihli ve 2019/30484 numaralı kararı ile AKİŞ GYO başvurusunun reddine karar verilmiştir. İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde değerlendirme konusu taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından (39) no.lu parselin yeşil alana alınmasına ilişkin olarak yapılan başvuruların ilgili idarelerce reddedilmesi üzerine bu ret işlemlerinin iptali talebiyle davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada, T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 30.04.2015 tarihli, 2014/115 E. ve 2015/800 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir. Söz konusu kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay 6. Dairesi'nin 07.06.2017 tarihli, Esas No: 2015/11861 ve Karar No: 2017/4590 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir.

Onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talebi ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/5257 ve Karar No: 2018/7383 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının kesin olarak bozulmasına karar verilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 23.01.2019 tarihli, Esas No: 2019/51 ve Karar No: 2019/67 sayılı kararı ile dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından 39 no.lu Parselde kayıtlı taşınmazın 'meri plan kararlarının korunmasına' yönelik İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2016 tarihli ve 744 sayılı kararı ile bu kararın davacıya bildirimine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 24.06.2016 tarihli ve 122396 sayılı işleminin iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 2016/1486 E. ve 2017/65 K. sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiştir. Bu karara karşı davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf talebinin de reddine karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddi kararı üzerine davalı idarece temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, 2017/2154 Esas ve 2018/7384 Karar sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 18.04.2017 tarihli, 2017/195 Esas ve 2017/278 Karar sayılı kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Danıştay'ın söz konusu bozma kararı üzerine, dava, T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesi'nin 2018/2893 Esas sayılı dosya numarasına kaydedilmiş olup, söz konusu İdari Dava Dairesince Şirket'in davalı idare yanında müdahil olarak davaya katılma isteminin kabulüne karar verilmiş ve akabinde 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı kararı ile önceki kararında direnilmesine karar verilmiştir. Söz konusu ısrar kararına karşı Şirket tarafından temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi neticesinde T.C. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından 27.02.2020 tarihli, Esas No. 2019/2396 ve Karar No. 2020/526 sayılı kararı ile temyiz başvurusunun kabulüne ve T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı ısrar (direnme) kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Direnme kararının bozulmasına

ilişkin Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun kesin kararı doğrultusunda T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi tarafından 22.10.2020 tarihli, Esas No. 2020/1367 ve Karar No. 2020/1350 sayılı kararı ile Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun bozma kararına uyulmasına, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 12.01.2017 tarihli, Esas No. 2016/1486 ve Karar No. 2017/65 sayılı kararının kaldırılmasına ve dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir.

Kadıköy Belediyesi'nden alınan imar durum yazısına göre rapora konu taşınmaz 11.05.2006 t.t. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ve 11.06.2009 tarihli 1/1000 Ölçekli 39 parsel ile ilişkin plan tadilatına göre "Konut" alanında kalmaktadır.

11.4. Yapı Denetim Firması

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

Yapı denetim şirketi bilgileri:

Firma: Şimşek Yapı Denetim Limited Şirketi.

Adres: Elmalı Kent Mah., Florya Sokak, No: 9/1

Ümraniye/İSTANBUL

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

İmar Planında meydana gelmiş bir değişiklik ya da kamulaştırmayla ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Proje henüz başlangıç aşamasında olup yenileme ruhsatı henüz onaylanmamıştır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatıyesisi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Proje henüz başlangıç aşamasında olup yenileme ruhsatı henüz onaylanmamıştır.

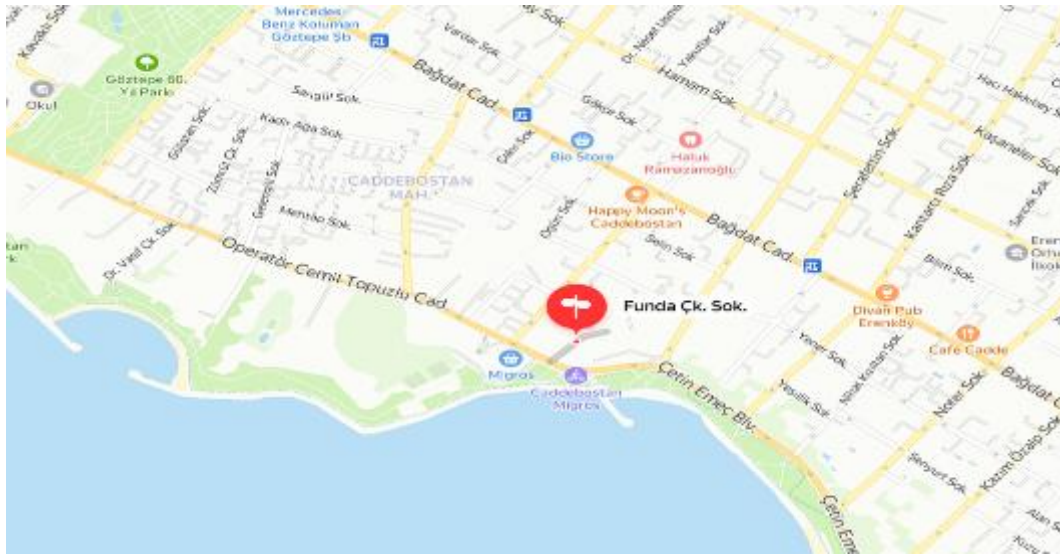
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

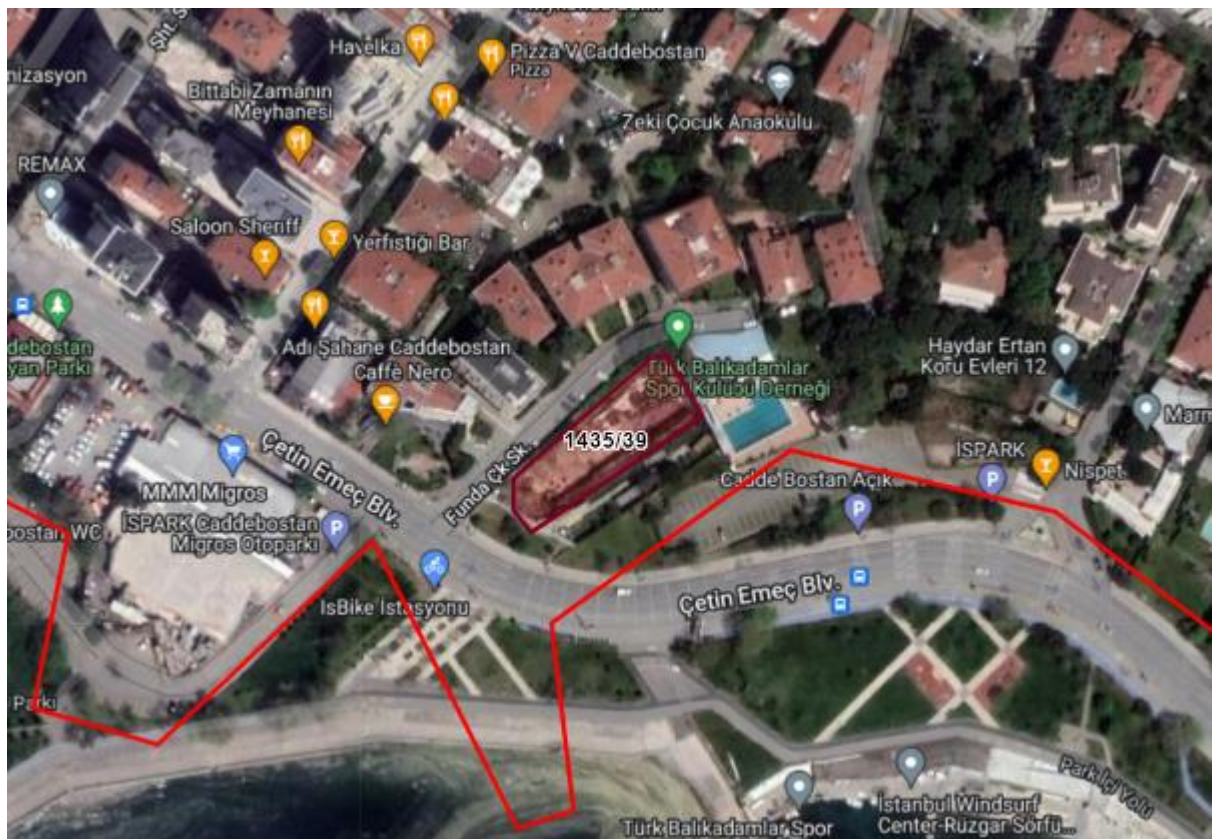
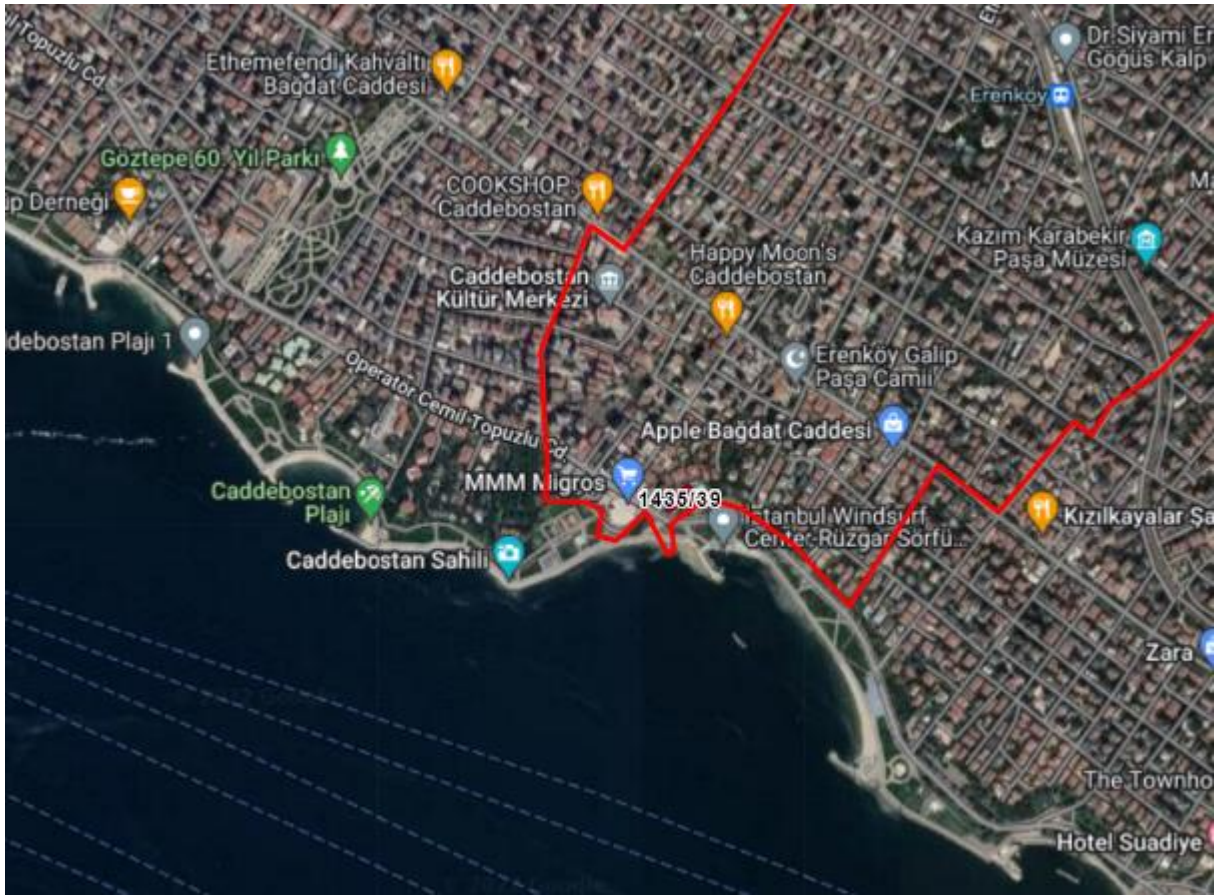
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, Çetin Emeç Bulvarı ile Funda Çıkmazı'nın kesiştiği köşede konumlu **1435 ada, 39 nolu parseldir.**

Taşınmazın yakın çevresinde üst gelir grubu tarafından mesken ve işyeri (restaurant, cafe vb.) olarak kullanılan ayırık nizamda inşa edilmiş 2-5 katlı binalar bulunmaktadır.

Taşınmaz, Caddebostan Migros'a 100 m., Bağdat Caddesi'ne 500 m., Göztepe 60. Yıl Parkı'na 900 m., Erenköy Tren İstasyonu'na 1,5 km., Şemsettin Günaltay Caddesi'ne ise yaklaşık 2,2 km. mesafededir.



Konum Krokisi



Uydu Fotoğrafları

12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli:

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

2021 yılı itibariyle nüfusu 15.840.90 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

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



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece,

Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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

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

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

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

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

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

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

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

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.

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

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

12.2.2. Kadıköy İlçesi:

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

Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridine (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergâhları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur.

Kadıköy, ancak 19. yüzyıl'da sürekli iskan sahası haline gelip İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy bugün de yakanın en işlek noktası durumundadır. Kadıköy'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanır.

Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

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

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

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

Anadolu'nun çeşitli merkezlerini İstanbul'a bağlayan demiryolu hattının ilk istasyonu Haydarpaşa Garı'dır. Haydarpaşa'daki gar binası ve öteki demiryolu tesisleri Kadıköy İlçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında Gebze'ye kadar gerçekleştirilen banliyö ulaşımı açısından önem taşır.

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılanmanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

Ülke	2020	2021
Çin	2.3	8.1
ABD	-4.6	7.0
Rusya	-3	4.4
Suudi Arabistan	-4.1	8.1
Fransa	-8	5.8
Almanya	-4.8	3.6
İtalya	-8.9	4.9
Japonya	-4.7	2.8
Meksika	-8.3	6.3
İspanya	-10.8	-6.2
İngiltere	-9.8	7.0
Türkiye	1.8	9
Brezilya	-4.1	5.3
Kanada	-5.3	6.3
Güney Afrika	-7	4
Nijerya	-1.8	2.5
Hindistan	-7.3	9.5

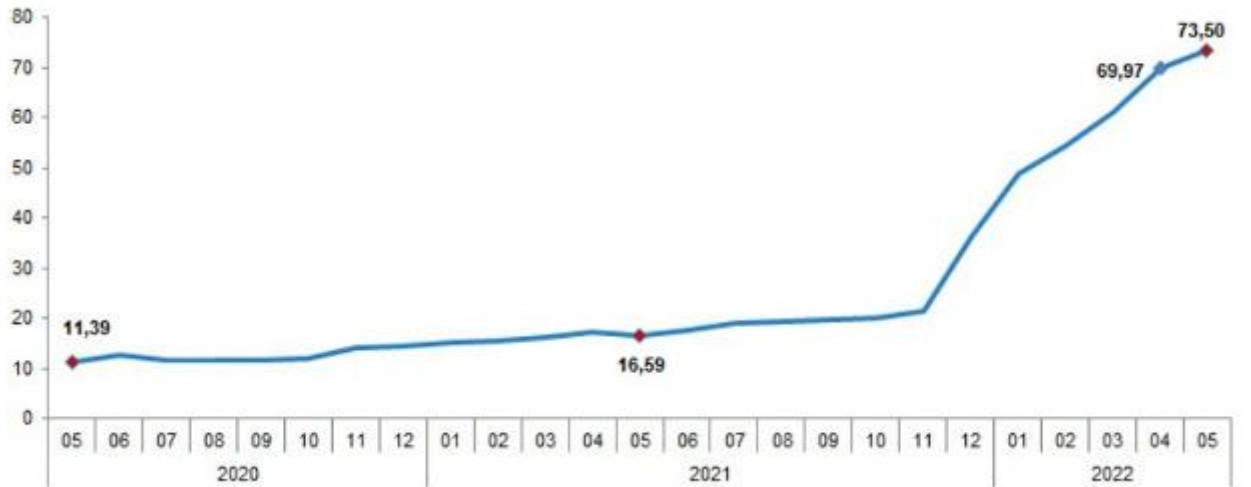
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 73,50 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,98 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022

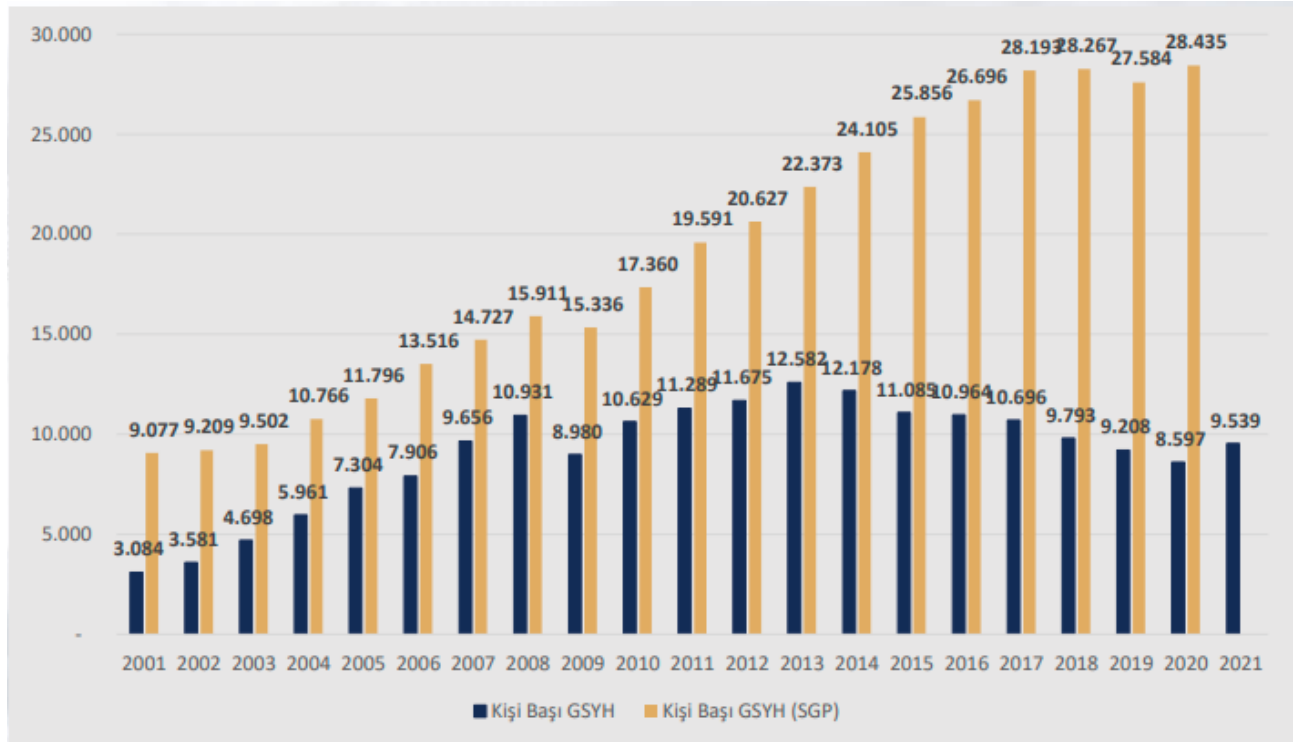


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Nisan ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 65 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Nisan döneminde, bir önceki aya göre 408 bin kişi artarak 30 milyon 371 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %47,1 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 2.737.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



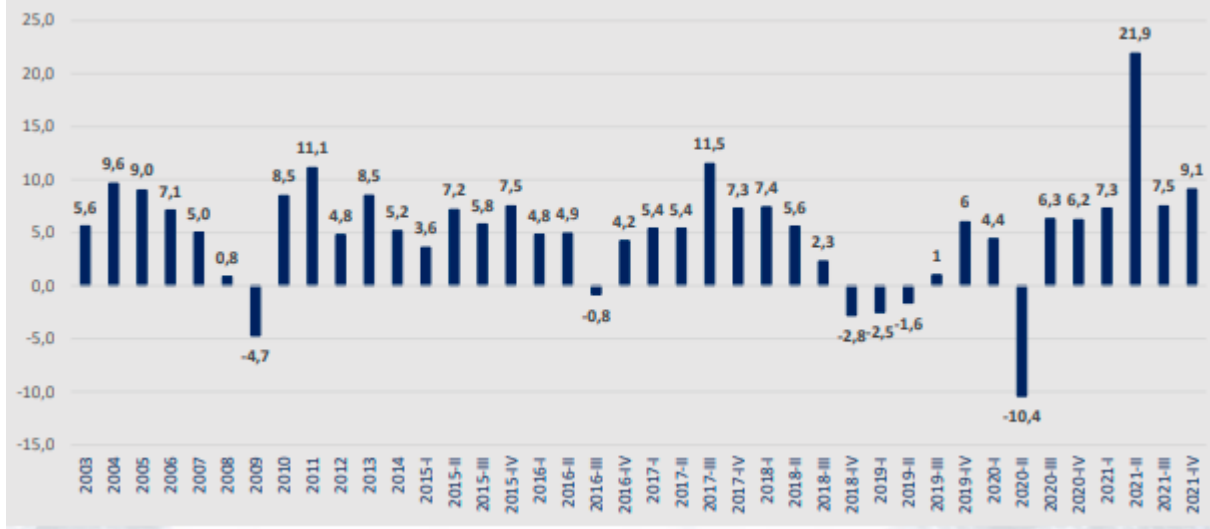
MAKROEKONOMİK GELİŞMELER										
Temel Ekonomik Göstergeler										
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8	11,0	
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047	7209	
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9	802,7	
NÜFUS, Bin Kişi	64.729	73.723	78.741	79.815	80.810	82.001	83.155	83.614	84.680	
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.208	8.597	9.539	
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3	
İHRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	28,1	
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8	
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83	
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,0	22,6	26,0	18,7	22,5	25,7	29,8	10,2	20,8	
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1	
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9	
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4	
İSSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12,0	
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	
TÜFE, (On İki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6	

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mart 2022)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2021'nin dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre % 9,1 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

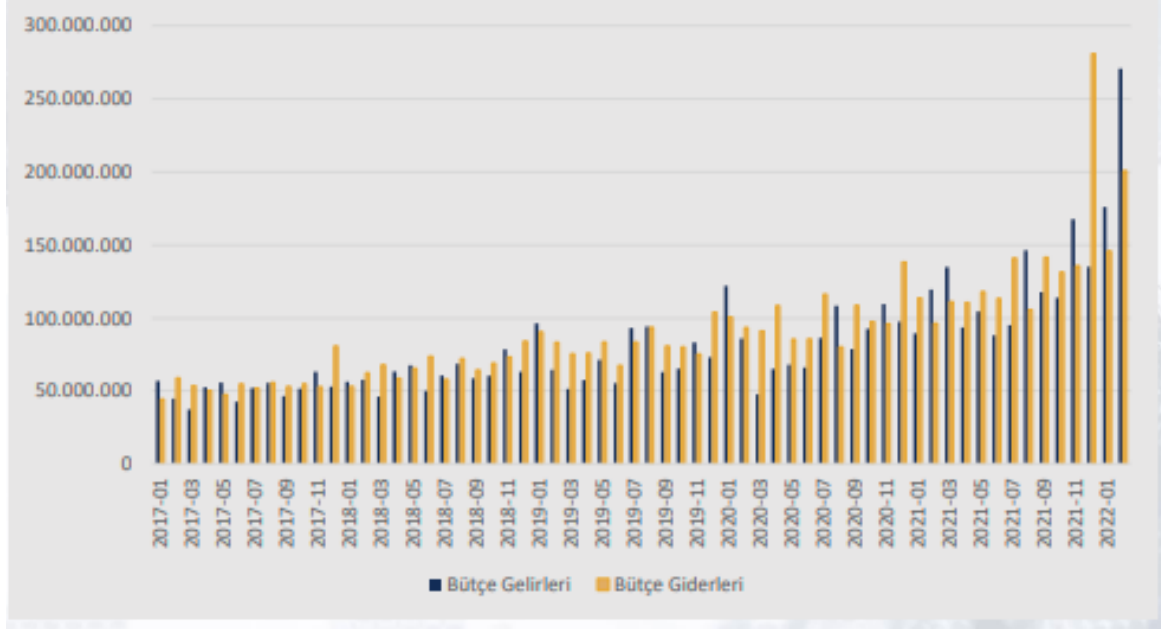
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,4	-3,4	-3,9	-2,7	-7,3	2,3	-4,5
	2021	5,9	5,2	5,6	4,7	4,5	9,0	8,1	1,6
	2022	4,4	3,9	4,0	0,3	2,8	9,0	4,8	3,3
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,6	5,2	5,6	5,0	4,3	9,4	8,1	1,8
	2022	4,5	4,3	3,7	1,4	2,7	8,1	5,1	3,4
Dünya Bankası	2020	-3,4	-6,4	-3,4	-3,9	-3,0	-7,3	2,2	-4,5
	2021	5,5	5,2	5,6	4,9	4,3	8,3	8,0	1,7
	2022	4,1	4,2	3,7	1,4	2,4	8,7	5,1	2,9

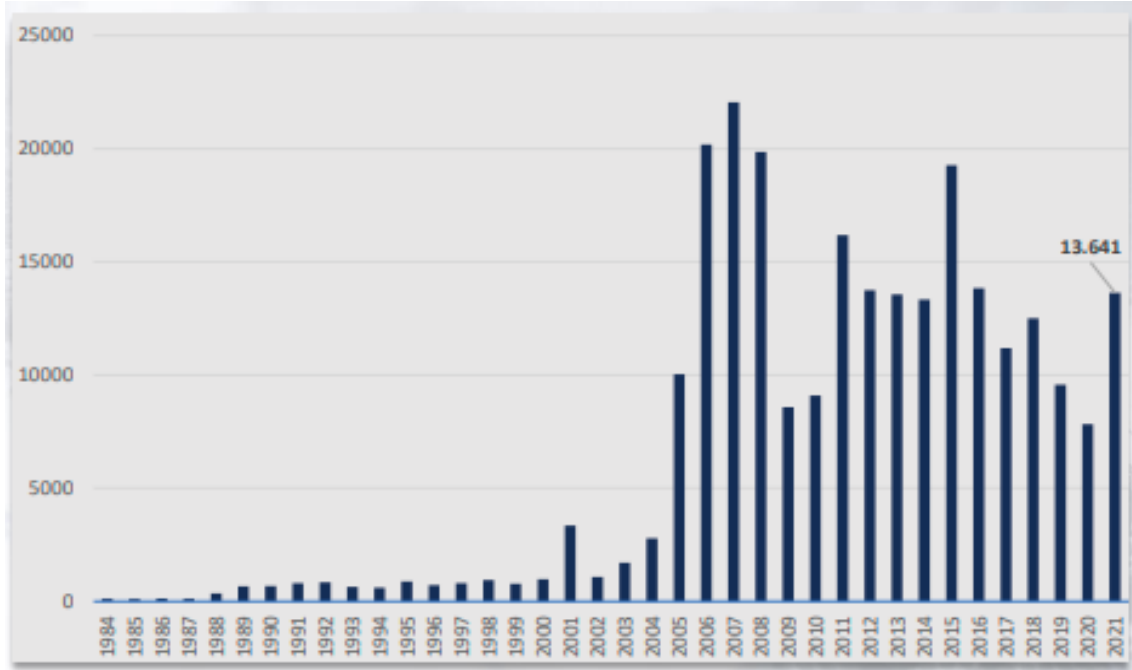
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mart 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Şubat ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 270,6 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 200,8 milyar TL olmuş ve bütçe fazlası 69,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



12.5. 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.

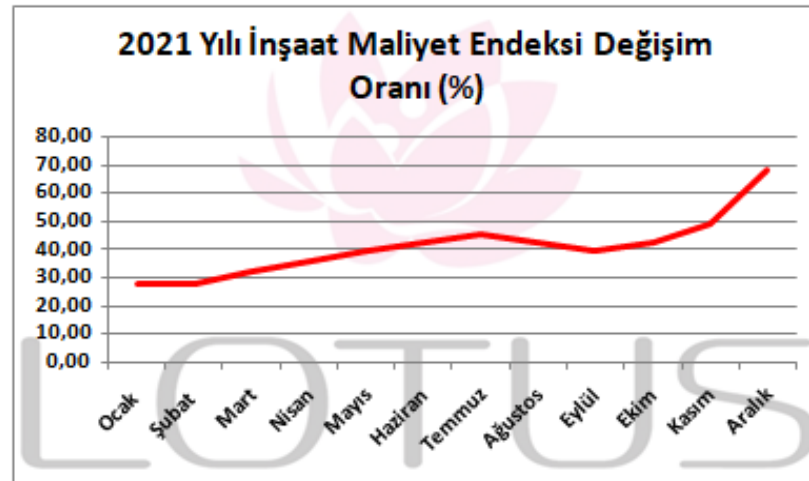
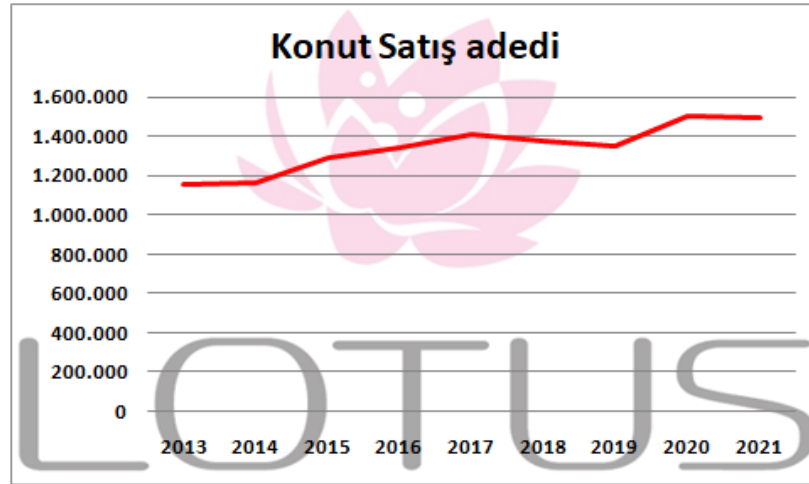
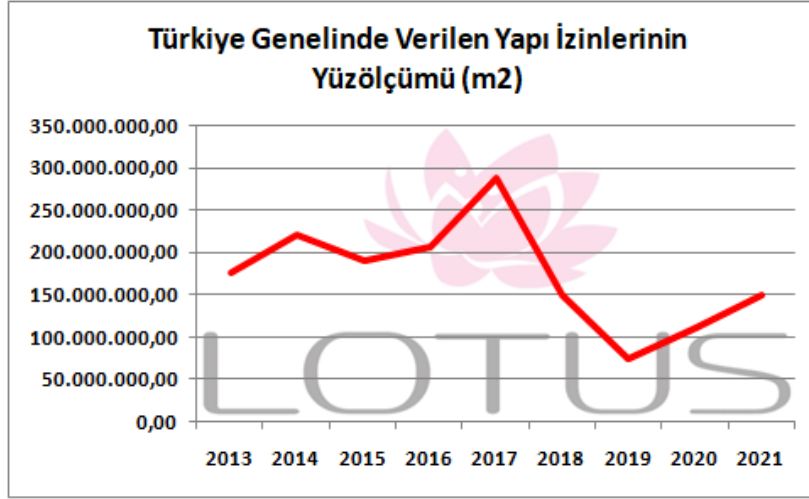
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

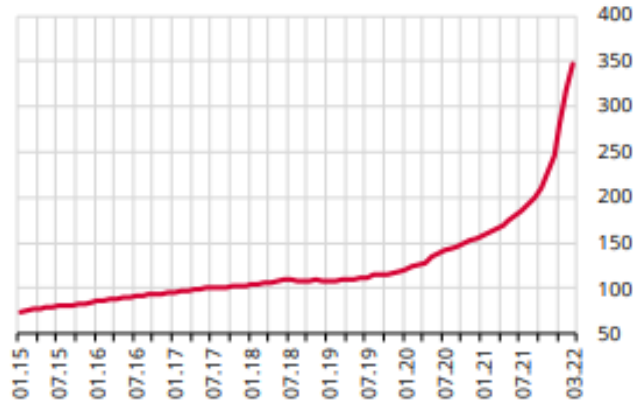
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibarıyla toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

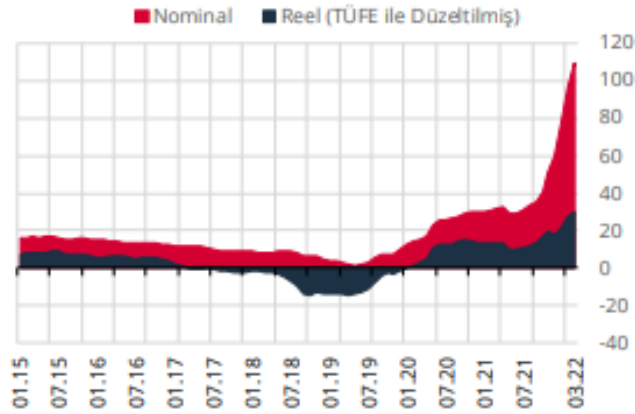
İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, Merkez Bankası tarafından faiz oranlarının düşük tutulması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021 döneminde fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	347,5 (%110,0)	377,1 (%116,5)	342,9 (%109,2)	9502,1 ₺
	317,9 (%122,0)	358,9 (%137,5)	318,5 (%123,7)	15341,9 ₺
	333,5 (%111,7)	411,3 (%130,0)	326,9 (%110,8)	6830,7 ₺
	364,0 (%105,9)	400,5 (%125,6)	358,6 (%102,1)	11048,6 ₺

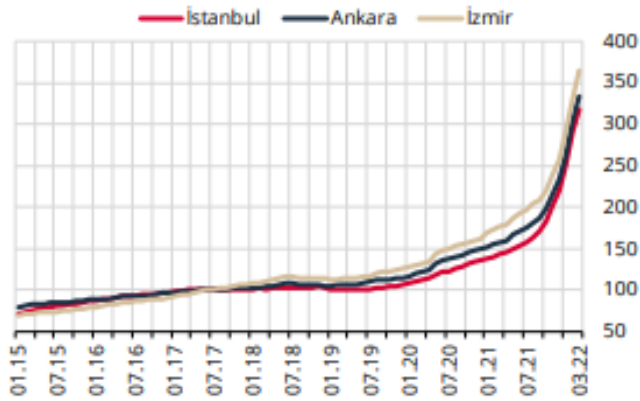
Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl
(Seviye, 2017=100)



Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar,
- İnşaat maliyetlerinde yaşanan artışlar,
- İstanbul gibi metropollerde proje geliştirilebilecek imarlı arsa azlığı,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların azalması.

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 gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Büyük altyapı projelerinin hayata geçmesinin gayrimenkul piyasasına getirdiği canlılık.

13. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 1435 ada, 39 nolu parsel **1.270,23 m²** yüzölçümlüdür.
- Parselin topografik yapısı az eğimli ve engebesizdir. Etrafı ahşap panellerle çevrili haldedir.
- Geometrik şekli kabaca yamuk biçimindedir.
- Köşe konumlu olan parselin Çetin Emeç Bulvarı ve Funda Çıkmazı Sokak'a cepheleri bulunmaktadır.
- Deniz ve Adalar manzarası mevcuttur.
- Bölge altyapısı tamamlanmıştır.
- Taşınmaz "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir. Ancak değerinin yüksek olması sebebiyle alıcı kitlesi sınırlıdır.
- Parsel üzerinde planlanan proje için 17.06.2016 tarihli yapı ruhsatı alınmıştır. Halihazırda ilk ruhsat geçerliliğini yitirmiş olup yenileme ruhsatı için başvuru yapılmıştır. Proje inşaatı başlangıç aşamasında durmuştur.
- Mevcut durumda temel için kazıların yapıldığı, temel betonunun atıldığı görülmüştür.
- Parsel üzerinde gerçekleştirilecek proje, 3 bodrum, zemin, normal ve çatı katlı olarak planlanmıştır.
- Avan Proje bilgilerine göre hayata geçirilecek projede 3 adet dükkan 6 adet mesken bulunacaktır. Toplam yapı alanı 3.705,67 m² dir. Konut alanı 1.070,06 m², Dükkan alanı 929,03 m², ortak alan 1.706,58 m² dir.
- Projeye göre kat alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

KAT NO	KULLANIM ALANI (m ²)
3. BODRUM KAT	701,24
2. BODRUM KAT	701,24
1. BODRUM KAT	337,59
ZEMİN KAT	422,46
1.NORMAL KAT	476,57
2.NORMAL KAT	476,57
ÇATI KAT	530,53
KULE	59,47
TOPLAM	3705,67

14. 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 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 alınarak imar durumuna uygun şekilde ve avan proje bilgilerindeki gibi zemin katta dükkânları bulunan konut projesi şeklinde proje geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Uygun konumu - Ulaşım imkânlarının kolaylığı - Sahil Yoluna cepheli olması - Köşe parsel niteliğinde olması - Deniz ve Adalar manzarası bulunması - Mevcut imar durumu - Tamamlanmış altyapı	- İnşaatın başlangıç aşamasında durmuş olması - Yapı ruhsatı onayının henüz yapılmamış olması - Kat irtifakının henüz kurulmamış olması
Fırsatlar	Tehditler
- Ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumlu olması - Konut ve Ticari birim satış/kira bedellerinin yüksek olduğu bir bölgede konumlu olması	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi

16. 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 **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) 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 ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda 60.2 nolu maddede 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) 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,

(b) 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), ve/veya

(c) 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.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme 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 gerçekleştirenin 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), ve/veya
- 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 yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

17. FİYATLANDIRMA

Ruhsat süresi dolmuş olduğundan proje değeri hesaplanmamış olup arsa değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

SIRA	DURUMU	KONUM	BEYAN EDİLEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR DURUMU	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT	BİRİM (TL/m ²)
1	SATILIK	FENERYOLU MAH. (BAĞDAT CAD. ÜZERİ)	770	TİCARET+KONUT ALANI	REBUS GAYRİMENKUL	532 477 75 52	140.000.000	181.818
2	SATILIK	CADDEBOSTAN MAH.	1250	KONUT ALANI (TAKS:0,25, Hmax:11 m.)	LUXE INTERNATIONAL GAYR.	532 764 77 42	370.000.000	296.000
3	SATILIK	FENERYOLU MAH. (BAĞDAT CAD. ÜZERİ)	2.375	TİCARET + KONUT ALANI	UNITED MILLENIUM	542 252 97 28	200.000.000	84.210
4	SATILIK	SUADIYE MAH. (SAHİLYOLU ÜZERİ)	4.000	KONUT ALANI	CADDEBOSTAN GAYRİMENKUL	533 325 90 17	500.000.000	125.000

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Arsa Emsaller):



Emsal Analizi (Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı		Konum		Fiziksel Özellik		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			12.927,00		Konut Alanı - 3 Kat (H:11,00 m.)		Caddebostan - Çetin Emek Bulv.					171.000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	181.818	-10%	770	-10%	Daha iyi	-15%	Daha Kötü	35%	Daha İyi	-5%	-5%	172.727
Emsal 2	296.000	-10%	1.250	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	266.400
Emsal 3	84.210	-10%	2.375	10%	Daha iyi	-15%	Daha İyi	35%	Daha İyi	-5%	15%	96.842
Emsal 4	125.000	-10%	4.000	15%	Daha İyi	-10%	Daha Kötü	25%	Benzer	0%	20%	150.000

Emsallerde pazarlık payı olarak %10 düzeltme yapılmıştır. Rapora konu parsel ayrıcalıklı konumu ve manzarası bulunması sebebiyle emsallerin büyük bölümünden daha iyi konumdadır. Emsallerin yapılaşma haklarına göre ve fiziksel özelliklerine göre uygunlaştırma yapılmıştır.

Satılık Ticari Emsaller

1-Emsal: Mutluol Proje - SATILIK - 216 368 48 00

Caddebostan İskele Sokakta yer alan 280 m² kullanım alanlı (180 m² dükkan alanı+100 m² bahçe alanı) dükkan 34.000.000-TL bedelle satılıktır. (189.890,-TL/m²)

2-Emsal: AYHAN BOSTAN EMLAK - SATILIK - 532 693 01 04

Caddebostan İskele Sokakta yer alan 140 m² kullanım alanlı (100 m² dükkan alanı+40 m² bahçe alanı) dükkan 37.500.000-TL bedelle satılıktır. (370.000,-TL/m²)

3-Emsal: MAL SAHİBİ - SATILIK - 533 793 70 07

Taşınmaza yakın mesafede, Operatör Cemil Topuzlu Caddesi üzerinde yer alan 360 m² kullanım alanlı (giriş kat: 90 m², bodrum kat: 50 m², asma kat: 50 m², ön kullanım: 120 m², teras: 50 m²) dükkan 58.500.000,-TL bedelle satılıktır. (307.894,-TL/m²)

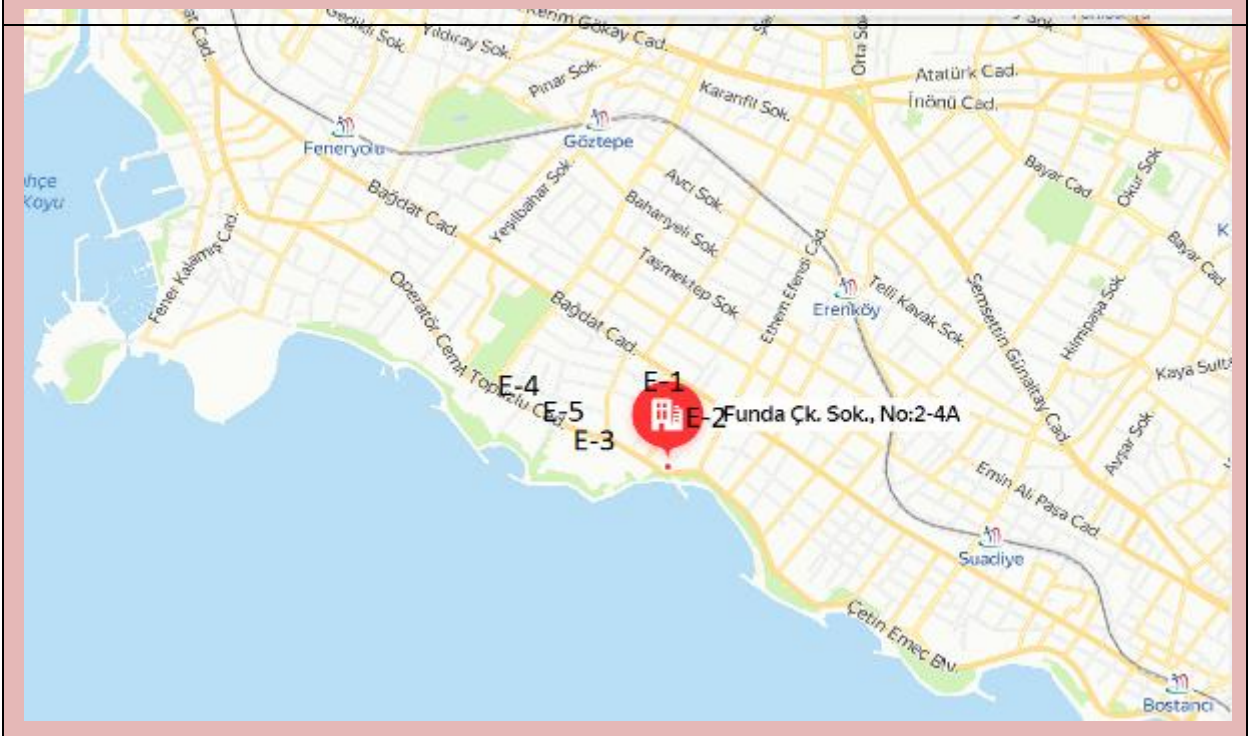
4-Emsal: FEBA GAYRİMENKUL - SATILIK - 216 550 59 59

Taşınmaza yakın mesafede, Operatör Cemil Topuzlu Caddesi üzerinde yer alan 65 m² kullanım alanlı (giriş kat: 45 m², ön kullanım: 20 m²) dükkan 9.350.000,-TL bedelle satılıktır. (207.778,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ- SATILIK - 216 359 40 30

Taşınmaza yakın mesafede, Operatör Cemil Topuzlu Caddesi üzerinde yer alan 240 m² kullanım alanlı (giriş kat: 100 m², bodrum: 100 m², ön kullanım: 40 m²) dükkan 34.000.000,-TL bedelle satılıktır. (170.000,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Ticari Emsalleri):



Emsal Analizi (Ticari)

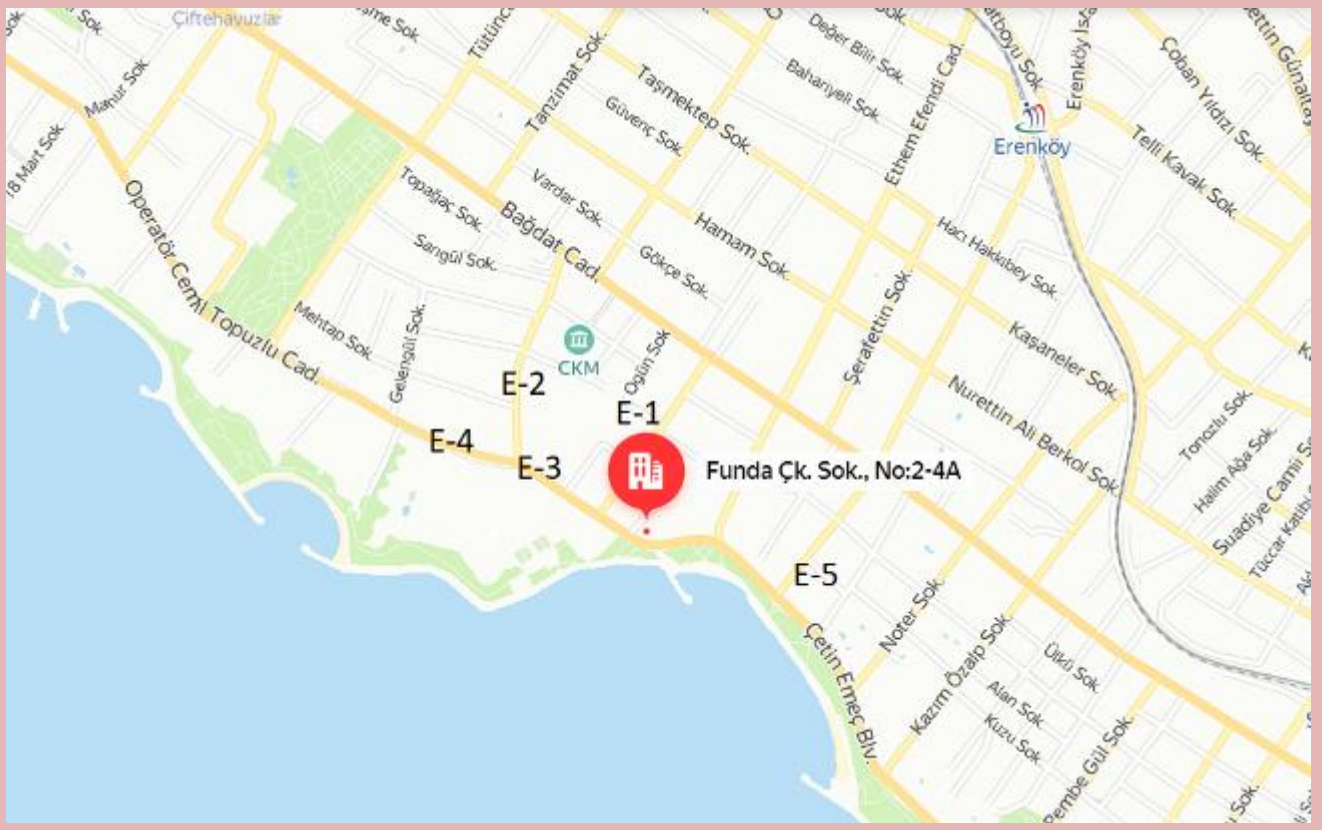
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı - Kalitesi		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Bina - İnşaat Kalitesi İyi		Caddebostan Mah. - Sahil Yolu Üzeri					278.000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	189.890	-15%	280	15%	Benzer	0%	Daha İyi	-10%	Benzer	0%	-10%	170.901
Emsal 2	370.000	-15%	140	15%	Daha Eski	15%	Daha İyi	-10%	Benzer	0%	5%	388.500
Emsal 3	307.894	-15%	360	15%	Daha Eski	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	15%	354.078
Emsal 4	207.778	-15%	65	15%	Benzer	0%	Daha Kötü	20%	Benzer	0%	20%	249.334
Emsal 5	170.000	-15%	240	15%	Daha Eski	15%	Daha Kötü	20%	Benzer	0%	35%	229.500

Emsaller parsel yakınındaki yüksek ticari hareketliliğin bulunduğu lokasyonlarda konumlu dükkanlardan seçilmiştir. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje dükkanların yaşına, cephelerine ve konumlarına göre yapılmıştır. Ayrıca hesaplamalarda rapor konusu proje bünyesindeki ticari ünitelerin kullanım alanlarına, ortak alan payları dahil edilmediğinden emsallerde alan düzeltmesi yapılmıştır.

Satılık Konut Emsalleri:

SIRA	DURUMU	KONUM	BEYAN EDİLEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	DAİRE TİPİ	BULUNDUĞU KAT	İLAN SAHİBİ	İSTENEN FİYAT	BİRİM (TL/m ²)
1	SATILIK	CADDEBOSTAN MAH.	110	2+1	3	REBUS GAYRİMENKUL 535 746 11 18	9.000.000	81.818
2	SATILIK	CADDEBOSTAN MAH.	170	3+1	Bahçe Katı	TİMUR GAYRİMENKUL 533 576 23 56	14.750.000	86.764
3	SATILIK	CADDEBOSTAN MAH.	210	4+1	13 (Deniz Manzaralı)	507 777 54 90	24.900.000	118.571
4	SATILIK	CADDEBOSTAN MAH.	390	5+2	11 (Deniz Manzaralı)	533 040 12 61	19.750.000	50.641
5	SATILIK	CADDEBOSTAN MAH.	400	4+2	14 (Deniz Manzaralı)	545 547 06 34	30.000.000	75.000

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı - Kalitesi		Konum/Şerefiye		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Bina - İnşaat Kalitesi İyi		Caddebostan Mah. - Sahil Yolu Üzeri					103.000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	81.818	-15%	110	25%	Benzer	0%	Daha Kötü	5%	Daha Kötü	15%	30%	106.363
Emsal 2	86.764	-15%	170	25%	Benzer	0%	Daha Kötü	10%	Daha Kötü	15%	35%	117.131
Emsal 3	118.571	-15%	210	25%	Benzer	0%	Daha Kötü	5%	Benzer	0%	15%	136.357
Emsal 4	50.641	-15%	390	25%	Benzer	0%	Daha Kötü	15%	Benzer	0%	25%	63.301
Emsal 5	75.000	-15%	400	25%	Benzer	0%	Daha Kötü	10%	Benzer	0%	20%	90.000

Emsaller parsel yakınındaki yeni dairelerden seçilmiştir. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye ve manzaralarına göre düzeltmeler yapılmıştır. Ayrıca hesaplamalarda rapor konusu proje bünyesindeki konutların kullanım alanlarına, ortak alan payları dahil edilmediğinden emsallerde alan düzeltmesi yapılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle ve emsal analizinden hareketle konu taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri, toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

1435 ada 39 Parsel	
Yüzölçümü	1.270,23
Takdir edilen m ² birim değer (TL/m ²)	171.000
1435 ada 39 Nolu Parsel İçin Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)	217.000.000

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2022 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Toplam İnşaat Alanı:

Varsayımlar avan proje bilgilerine göre yapılmıştır. Avan proje bilgileri müşteriden alınmıştır. Avan projeye göre proje bünyesinde 6 adet konut ve 3 adet ticari ünite olmak üzere 9 adet bağımsız bölüm bulunacaktır. Toplam inşaat alanı 3.705,67 m² olup Konut alanı 1.070,06 m², Dükkan alanı 929,03 m², ortak alan 1.706,58 m² dir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Ticari alanların 2022 yılı için ortalama 278.000,-TL/m² ; konutların ise 103.000,-TL/m² birim fiyat ile satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Konutların 2022 yılında %16,66'sının (1 bağımsız bölüm), 2023 yılında %66,66'sının (4 adet bağımsız bölüm), 2024 yılında ise geri kalan %16,66'sının (1 adet bağımsız bölüm) satılacağı varsayılmıştır. Ticari ünitelerin ise 2023 yılında %33,33'ünün (1 bağımsız bölüm), 2024 yılında ise geri kalan %66,66'sının (2 adet bağımsız bölüm) satılacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Konu parseldeki proje inşaatının % 20 lik kısmının 2022 yılında, geri kanal %80 lik kısmının ise 2023 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

4A sınıfında inşa edilecek bina için m² birim maliyet bedeli olarak 2022 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre 4.580 TL/m² öngörülmüş, güncel inşaat maliyetlerine göre Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %25'i mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Buna göre toplam inşaat m² maliyeti ortalama 5.725 TL/m² olarak alınmıştır. 2023 yılı için ise % 50 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre yıl bazında inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Toplam İnşaat Alanı (m²)	3.705,67
m² Birim İnşai Maliyet (TL/m2)	5.725
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	21.214.961
2022 yılı toplam inşai maliyeti (TL)	4.242.992
2023 yılı toplam inşai maliyeti (TL)	25.457.953

Girişimci Karı:

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %30 mertebesinde girişimci karı düşülmüştür.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 46'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere arsanın değeri yaklaşık **219.500.000,-TL** (172.803 TL/m²) olarak bulunmuştur.

1435 ADA 39 PARSEL

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	1.270,23
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	3.705,67
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m ²)	1.070,06
Satışa Esas Toplam Ticari Alanı (m ²)	929,03

Satış Varsayımları**2022 2023 2024 2025**

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	103.000	159.650	207.545	249.054
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	110.216.180	170.835.079	222.085.603	0
Satış Oranı	17%	67%	17%	0%

Satılabilir Ticari Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	278.000	430.900	560.170	672.204
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	258.270.340	400.319.027	520.414.735	0
Satış Oranı	0%	33%	67%	0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	55%	30%	20%	15%
--------------------------------	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	63%	38%	28%	23%
1 / İskonto Faktörü	1,13	1,70	2,25	2,83

Etkin Vergi Oranı	0%
-------------------	----

Konut Satış Gelirleri 18.369.290 113.890.041 37.014.119 0

Satış Oranı	17%	67%	17%	0%
Kümülatif Satış Oranı	17%	83%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	110.216.180	170.835.079	222.085.603	0
Yıllık Satış Geliri (TL)	18.369.290	113.890.041	37.014.119	0

Ticari Satış Gelirleri 0 133.439.542 346.943.122 0

Satış Oranı	0%	33%	67%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	33%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	258.270.340	400.319.027	520.414.735	0
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	133.439.542	346.943.122	0

İnşaat Harcamaları 4.242.992 25.457.953**Serbest Nakit Akımı 14.126.298 221.871.631 383.957.241 0****Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri 12.489.512 130.793.309 170.302.917 0**

30/06/2022 İtibarı İle Projenin Değeri (TL)	313.600.000
Girişimci Karı (%30) düşülmüş arsa değeri (TL)	219.500.000
Arsa m2 Birim Değeri (TL)	172.803

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Arsa Değeri:

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan arsa değerleri birbirine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	217.000.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	219.500.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre **30.06.2022 tarihi itibarıyla** arsa değeri **217.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz arsa niteliğinde olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

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

Arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 217.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Yapı ruhsatının geçerliliğinin bulunmamasından dolayı geliştirilmiş proje değeri takdir edilmemiştir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Arsa üzerinde inşaaata devam edilebilmesi için yapı ruhsatı alınması gereklidir.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz 09.07.2013 tarihinde edinilmiştir. 17.06.2016 tarihi itibariyle yeni yapı ruhsatı alınmış, yapı ruhsatın yürürlüğü mahkeme kararıyla durdurulmuştur. Ayrıca ruhsat süresi dolmuştur. İnşaaata devam edilebilmesi için yeni ruhsat alınması gerekli olup ilgili belediye nezdinde başvuru yapılmış, ancak değerlendirme tarihi itibariyle henüz ruhsat onayı yapılmamıştır.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b), (c) ve (d) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Taşınmazın tapu kayıtlarında, değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunmamaktadır. Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

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

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **arsanın** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **30.06.2022 tarihi itibariyle pazar değeri için;**

217.000.000,-TL (İkiyüzonyedimilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(217.000.000,-TL ÷ 16,6614 TL/USD (*) $\cong$ **13.024.000,-USD**)

(217.000.000,-TL ÷ 17,3701 TL/Euro (*) $\cong$ **12.493.000,-Euro**)

(*) 30.06.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 17,3701 TL; 1,- USD = 16,6614 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Arsanın KDV dâhil (%18) değeri 256.060.000,-TL dir.

Rapor konusu taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer alabilir.

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

Bilgilerinize sunulur. 6 Temmuz 2022

(Değerleme tarihi: 30 Haziran 2022)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)