

UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş.

ÜSKÜDAR ÇENGELKÖY ARSA

584/154937 MÜLKİYET HİSSESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: OZEL- 2019-008-0319

Rapor Tarihi: 18.12.2019



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | | |
|---|---|---|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : | Uzertaş Boya Sanayi Ticaret Ve Yatırım A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. |
| Rapor Tarihi | : | 18.12.2019 |
| Rapor No | : | OZEL-2019-00319 |
| Değerleme Tarihi | : | 12.12.2019 |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler | : | İstanbul İli Üsküdar İlçesi Çengelköy Mahallesi Arsa Nitelikli 1664 Ada 1 Parselde Yer Alan arsa nitelikli taşınmazın Uzertaş Boya Sanayi Ticaret Ve Yatırım A.Ş.'ye ait 584/154937 Hissesi |
| Çalışmanın Konusu | : | İstanbul İli Üsküdar İlçesi Çengelköy Mahallesi Arsa Nitelikli 1664 Ada 1 Parselde Yer Alan Uzertaş Boya Sanayi Ticaret Ve Yatırım A.Ş.'nin 584000/154937000 Mülkiyet Hissesinin pazer değeri tespiti |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı | : | 206.000,00m ² X 584/154937=776,47 m ² |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu | : | Yerleşik Konut Alanı+ Park+ Cami + Sağlık Tesisi Alanı+ Açık Spor Tesisi Alanı |

18.12.2019 Tarihi İtibariyle

| Uzertaş Boya Sanayi Ticaret ve Yatırım A.Ş. 584000/154937000 Hissesi Pazar Değeri | |
|--|--------------|
| KDV Hariç | 1.293.000 TL |
| KDV Dahil | 1.525.740 TL |

1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

| | | |
|----------------------------------|---|----------------|
| Lisanslı Değerleme Uzmanı | : | Taner DÜNER |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | : | Neşecan ÇEKİCİ |

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.

- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



i. İÇİNDEKİLER

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | RAPOR BİLGİLERİ | 1 |
| 1.1 | Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü..... | 1 |
| 1.2 | Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri | 1 |
| 1.3 | Değerleme Tarihi | 1 |
| 1.4 | Dayanak Sözleşmesi..... | 1 |
| 1.5 | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama | 1 |
| 2 | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 2 |
| 2.1 | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler..... | 2 |
| 2.2 | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler | 2 |
| 2.3 | Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 2 |
| 2.4 | İşin Kapsamı | 2 |
| 3 | DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI..... | 3 |
| 3.1 | Değer Tanımları | 3 |
| 3.1.1 | Pazar Değeri | 3 |
| 3.1.2 | Pazar Kirası | 3 |
| 3.2 | Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı | 3 |
| 3.2.1 | Pazar Yaklaşımı | 3 |
| 3.2.2 | Maliyet Yaklaşımı..... | 4 |
| 3.2.3 | Gelir Yaklaşımı | 5 |
| 4 | EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ | 6 |
| 4.1 | Türkiye Ekonomik Görünüm | 6 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.2 | Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu | 8 |
| 4.3 | Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi | 10 |
| 4.3.1 | İstanbul İli | 10 |
| 4.3.2 | Üsküdar İlçesi | 13 |
| 5 | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER..... | 15 |
| 5.1 | Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler | 15 |
| 5.2 | Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri | 16 |
| 5.2.1 | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki | 17 |
| 5.2.2 | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 17 | |
| 5.2.3 | Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 17 |
| 5.3 | Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi | 18 |
| 5.3.1 | Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar..... | 19 |
| 5.3.2 | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri | 20 |
| 5.3.3 | Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler | 20 |
| 5.3.4 | Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 20 |
| 5.3.5 | İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 21 |
| 5.3.6 | Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama | 21 |
| 5.3.7 | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri | 21 |



| | | |
|----------------|---|-----------|
| 5.3.8 | Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler | 21 |
| 5.3.9 | Gayrimenkulün Kullanım Durumu..... | 21 |
| | Parsel üzerinde çok sayıda kaçak yapı bulunmaktadır..... | 21 |
| 6 | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER | |
| TESPİTİ | | 22 |
| 6.1 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler | 22 |
| 6.2 | Swot Analizi | 22 |
| 6.3 | Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları..... | 23 |
| 6.4 | Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri | 23 |
| 6.4.1 | Pazar Yaklaşımı | 23 |
| 6.4.2 | Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:..... | 25 |
| 6.4.3 | Maliyet Yaklaşımı..... | 25 |
| 6.4.4 | Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı..... | 25 |
| 6.4.5 | Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler | 25 |
| 6.4.6 | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri | 25 |
| 6.4.7 | En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi | 25 |
| 6.4.8 | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi..... | 25 |
| 7 | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 26 |
| 7.1 | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması..... | 26 |
| 7.2 | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 26 |
| 7.3 | Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler | 27 |



| | | |
|----------|---|-----------|
| 7.4 | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 27 |
| 7.5 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 27 |
| 8 | SONUÇ | 28 |
| 8.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 28 |
| 8.2 | Nihai Değer Takdiri | 28 |
| 9 | EKLER | 29 |



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 18.12.2019

Rapor Numarası : OZEL-2019-00319

Raporun Türü : İstanbul İli Üsküdar İlçesi Çengelköy Mahallesi Arsa Nitelikli 1664 Ada 1 Parselde Yer Alan "UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş."nin 584/154937 Mülkiyet Hisselinin Gayrimenkul Değerleme Raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 12.12.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış, 18.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Uzertaş Boya Sanayi Ticaret ve Yatırım A.Ş. arasında 10.12.2019 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : EPOS Gayrimenkul Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2 Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Uzertaş Boya Sanayi Ticaret Ve Yatırım A.Ş.

Müşteri Adresi : Aydınlı Mahallesi, Birlik OSB, Batı Caddesi, 5. Sokak, No:1 34953 Tuzla / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 1664 Ada 1 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli gayrimenkulün Uzertaş Boya Sanayi Ticaret Ve Yatırım A.Ş.'ye ait 584/154937 hissenin değer tespitine yönelik değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 1664 Ada 1 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli gayrimenkulün 584/154937 hissenin güncel pazar değerinin belirlenmesine yönelik hazırlanmıştır



3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

Gayrimenkul değerlemede en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 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 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.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

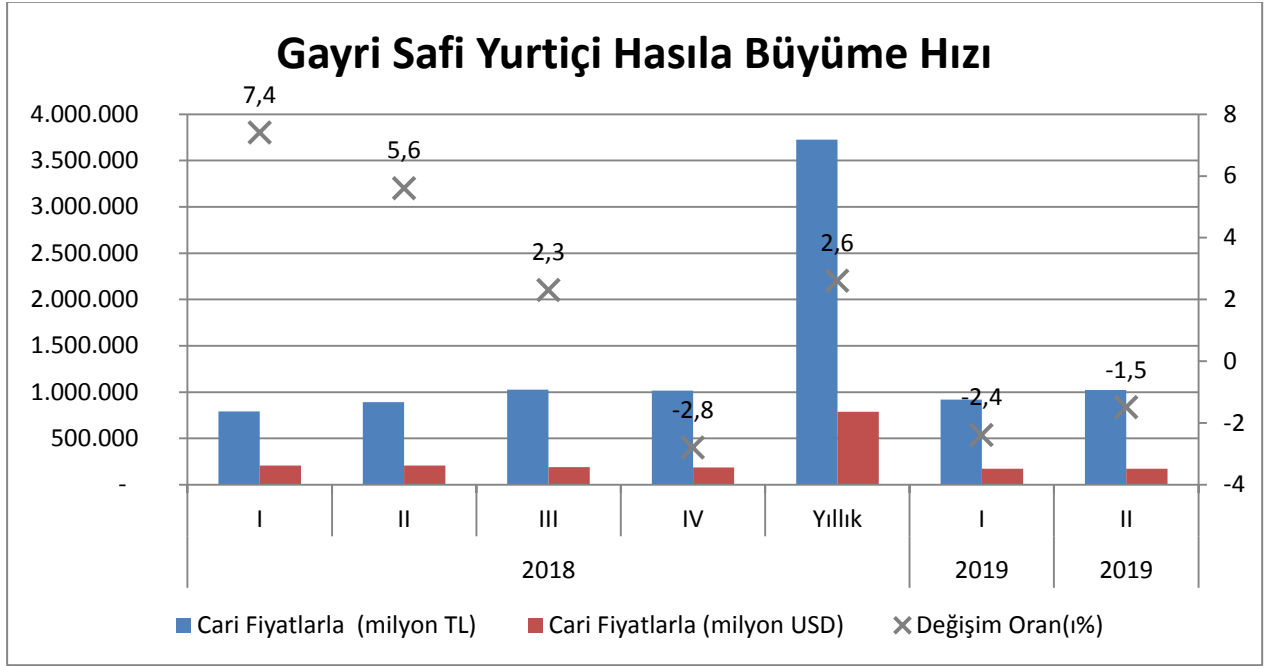
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

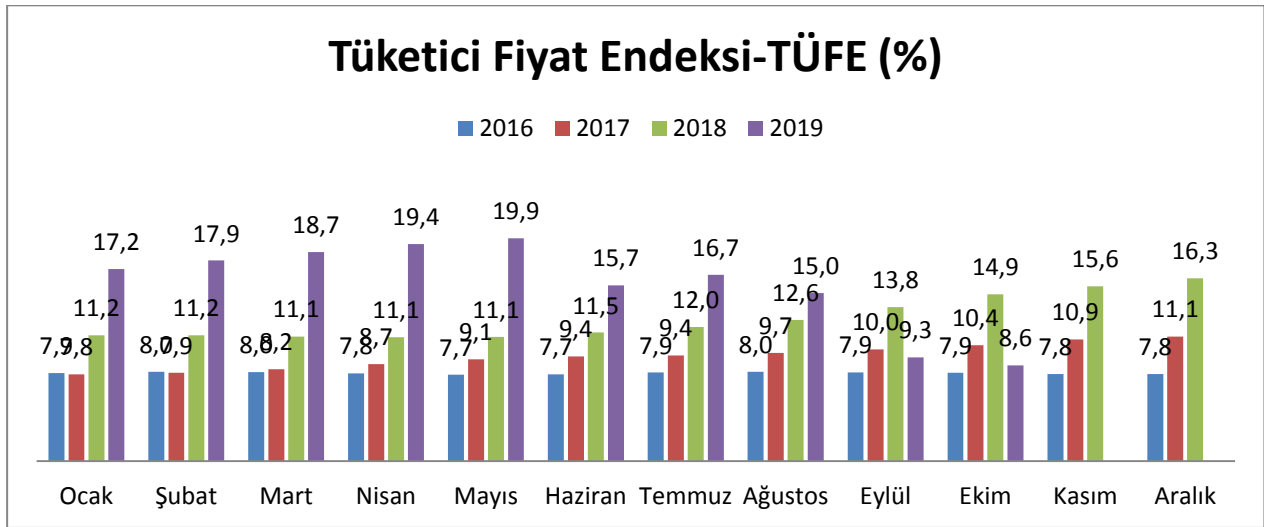
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarisını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'lük bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken,



tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılğan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın faiz oranlarında indirim gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirim gitmeleri, konuta olan talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul’un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye’nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancıların Türkiye’de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye’de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan’da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye’de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk) ,tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası’nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1’in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir. Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesini diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden bir tanesidir. Ülkenin çeşitli kesimleri ile Türkiye'yi diğer ülkelere bağlayan başlıca kara, deniz ve hava yolları bu bölgede birleşmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan en kısa kara ve deniz yolları Marmara Bölgesi üzerinden geçmekte ve bu yollar Karadeniz ülkelerini Akdeniz'e bağlayan deniz yolu ile de kesişmektedir.

Bölgenin; başta İstanbul olmak üzere her alanda gelişmesinde, birçok hizmet sektörünün oluşmasında ve ülkenin diğer bölgelerinden sürekli göç almasında ulaşım yolları üzerindeki konumu önemli rol oynamaktadır.

1973 yılında hizmete giren Boğaziçi Köprüsünün ardından kısa bir süre içinde çevre yolları tamamlanmıştır. Asya'yı Avrupa'ya bağlama ve transit trafiği kent içi trafikten ayırma amacı taşıyan bu proje sonuçta kentin "fiziki gelişme omurgası"nı oluşturmuş ve kent içi arterler haline dönüşmüştür. Kentin davranış modelini değiştiren, kendi talebini yaratan ve doyum noktasına gelen bu omurga kısa sürede yetersiz kalmış ve 1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve takip eden yıllarda ikinci kuşak çevre yolları hizmete açılmıştır. Son olarak 2016 yılında 3. Köprü açılmış olup, köprü ile bağlantılı olarak Kuzey Marmara Otoyolunun bir kısmı da trafiğe açılmıştır. Yol ile 2. Kademe yolların bağlantısını sağlayan ulaşım akslarının önümüzdeki yıllar içinde hizmete açılması beklenmektedir.

Türkiye'nin en önemli ithalat limanı olan Haydarpaşa Limanı ile ulusal ve uluslararası düzeyde ülkenin başlıca hava ulaşım merkezi olan Atatürk Havalimanı İstanbul'da yer almaktadır. Ayrıca Sabiha Gökçen Havalimanı gün geçtikçe kapasitesini artırmaktadır. Kapıkule Sınır Kapısı'ndan Türkiye topraklarına giren Edirne-İstanbul kara ve demiryolu, çeşitli hatlarıyla Avrupa ile bağlantıyı sağlayan diğer ulaşım türlerini oluşturarak, İstanbul ilinin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.



Şekil 3. Marmara Bölgesi ve İstanbul ili ulaşım bağlantıları

İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımında kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

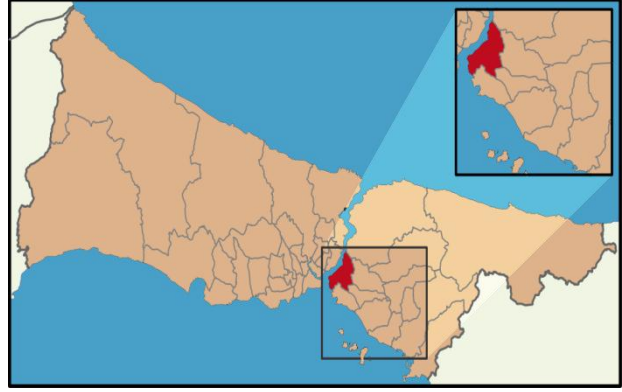
Kente demiryolu ile ulaşım için kullanılan Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilmiştir. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy'de bulunur. Şehrin Avrupa yakasında Eminönü'nde bulunan Sirkeci Garı Trakya ve Avrupa'ya demiryolu ulaşımının başlangıcıdır.

İlde kent içi ulaşımında kullanılmak üzere İstanbul Ulaşım AŞ. Tarafından işletilen metro, tramvay; İETT tarafından işletilen metrobüs ve otobüslerin yanında dolmuş ve İDO tarafından işletilen deniz otobüsleri ve feribotlar da kullanılmaktadır. Yapımına 2004 yılında başlanan Marmaray tamamlanmış, Avrupa Yakası ile Asya Yakası metro ağı ile birbirine bağlanmıştır. Kentte ayrıca 1.510 m uzunluğundaki Fatih Sultan Mehmet, 1.071 m uzunluğundaki Boğaziçi Köprüsü ve 2.164 m uzunluğundaki 3. Köprü ile Avrupa Yakası ile Asya Yakası arası ulaşım sağlanmaktadır.

4.3.2 Üsküdar İlçesi

Üsküdar, İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyden Beykoz, kuzeydoğudan Ümraniye, doğudan Ataşehir, güneyden Kadıköy ilçeleri ve batıdan İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe



statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz'un, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

İlçe toprakları İstanbul Boğazı kıyılarının güneydoğusunda kabaca kuzey-güney doğrultusunda uzanır. Bu toprakların genel eğimi doğu kesimde, Kocaeli Yarımadası'nın iç bölümlerine, güney kesimde Marmara Denizi kıyısına, batı kesimde ise İstanbul Boğazı kıyısına doğrudur. Orta kesimde kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan bir sırt yer alır. Bu sırt güney kesimdeki Büyük Çamlıca Tepesi'nde 268 m yüksekliğe erişir. Büyük Çamlıca Tepesi, Üsküdar İlçesi'nin en yüksek noktasıdır. Öbür önemli yükselti 227 m'lik Küçük Çamlıca Tepesi'dir.

Üsküdar İlçesi'nde başlıca akarsu, Küçüksu Deresi'nin başlangıç kollarıdır. Beylerbeyinden denize dökülen İstavroz Deresi Kısıklı eteklerinden çıkarak akar ancak son yıllarda bu derenin üstü birçok yerde kapatılmıştır. İstanbul İli'nde koruların azımsanmayacak kadar yer kapladığı ilçelerden biri de Üsküdar'dır. İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 12 km'dir.

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 çevresinde bulunan Anadolu Yakası Otobüs Terminali olan 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.

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.[9] İlçede daha ziyade küçük esnaf ve sanatkâr ile emekli nüfus bulunmaktadır, faal nüfusun bir bölümü ilçe dışında çalışmaktadır. Haydarpaşa Limanı Üsküdar ile Kadıköy ilçe sınırının ortasındadır. Altunizade semti birçok plaza ve iş merkezine ev sahipliği yapmaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

1664 Ada 1 Parsel, Dereboyu Caddesi ve İnönü Caddesine cepheli konumda bulunmaktadır. Parsel iki caddede arasında tepe üzerinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza Küçüksu Kasrından Küçüksu Caddesi ve Draboyu Caddesi ile ulaşılabilir. Taşınmaz üzerinde birçok yapı



Değerleme Konusu Parselin Konumu



Yakın Çevresi

Değerleme konusu parselin mevcut durumda üzerinde Mavi Kartal, Kayı Kent, Rast Kent siteleri ve çok sayıda gece kondu yapısı mevcuttur. Gayrimenkulün yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut ve kısmen zemin katta yer alan ve yakın çevreye hizmet verecek ticari kullanımların olduğu görülmüştür. Bölgede genellikle orman alanlarında çıkarılan 2B olarak tabir edilen alanlar olup daha sonra “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun” kapsamında mülkiyeti devredilmiştir. Yapıların büyük bir çoğu ruhsatsız ve iskansız yapılardır. Bölge yapılaşması kaçak olmasına rağmen belediye alt yapı sistemini kurmuş olup parsel ve üzerindeki yapılar alt yapıdan tam olarak yararlanmaktadır.

Parselin yalın çevresinde Bosna Bulvarında ana ticari birimler bulunmakta olup banka şubeleri orta ölçekli marketler ve Kavram Meslek Yüksek Okulu yer almaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| İli | : | İstanbul |
| İlçesi | : | Üsküdar |
| Mahallesi | : | Çengelköy |
| Mevkii | : | - |
| Pafta | : | - |
| Ada | : | 1664 |
| Parsel | : | 1 |
| Yüzölçümü | : | 206.000,00 m ² |
| Maliki | : | Uzertaş Boya Sanayi Ticaret Ve Yatırım A.Ş. (584/154937) * Diğer malik bilgileri ekler kısmındaki TAKBİS Belgesinde belirtilmiştir. |
| Niteliği | : | Arsa |
| Tapu Tarihi / Edinme Sebebi | : | 28.06.2016 6292 Sayılı Kanun Gereği Satış İşlemi |
| Yevmiye | : | 13672 |
| Cilt | : | 57 |
| Sayfa | : | 5546 |

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu parsel ile ilişkin olarak 09.12.2019 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün Takbis Sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- 6831 Sayılı Kanununun 2/B Maddesi Uyarınca Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılmıştır. (Tarih/Yevmiye: Yok)
- Konusu: Boğaziçi Alanında Kalmaktadır. 14.03.2012 Tarih ve 2538 sayılı yazısı ile Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğü 02.05.2012 tarih ve 7094 yevmiye ile kayıtlıdır.
- "Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmiş üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faizi ile birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 21.07.1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisil tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir." şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır. 28.06.2016 tarih ve 13672 Yevmiye ile kayıtlıdır.

Şerhler Hanesinde

- "Mülkiyet İntikalinin Toprak Ve Tarım Reformunun Uygulanması Bakımından Geçersiz Sayılacağı" belirtilmiştir.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

gayrimenkulün tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde değişiklik meydana gelmemiştir.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme raporu SPK rapor formatında hazırlanmış olup taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına alınması kapsamında değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre parsel aşağıda yazılı yapılaşma koşullarına sahiptir.

04.09.2013 Tasdik Tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı 1. Etap(Yavuztürk ve Bahçelievler Mahallelerinin tamamı ile Küçüksu ve Mehmet Akif Mahallelerinin bir kısmı) planında; TAKS: 0,15 , Hmaks: 15,50 kısmen konut kısmen park kısmen sağlık tesisi alanı, kısmen cami alanı kısmen, açık spor tesisi alanı kısmen de yol alanında kalmaktadır

Üsküdar Belediyesinden alınan bilgiye göre mevcutta parsel için yapı ruhsatı ve yapı izni verilmemektedir. Bölgede parselasyon işlemi yapılmamış ve Parselden DOP kesintisi yapılmamıştır. İmar durum belgesi rapor ekinde sunulmuştur.



5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup parsel üzerindeki yapıların tamamı ruhsatsız ve iskansız yapılardır. Değerleme sürecinde parselin boş olduğu kabul edilmiştir.

Değerleme konu parsel için 1990 yılından bu yana bir çok dava açılmış olup süreç aşağıda sıralanmıştır;

- ✓ Üsküdar 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 20.09.1993 tarih ve 1990/284 Esas 1993/593 sayılı ilamıyla şahıs tapuları iptal edilerek tekrar hazine adına tesciline karar verildiği,
- ✓ Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 21.04.1995 tarih ve 1994/13780 Esas 1995/6094 sayılı karar ile onandığı,
- ✓ Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 11.03.1996 tarih ve 1996/1426-2487 karar sayılı ilamı ile tashihi karar reddedilmek suretiyle 11.003.1996 tarihinde kesinleşmiştir.
- ✓ Mavi Kartal Yapı Kooperatifi inşaatlarına, 18.07.1990 tarih ve 60/11 sayılı, 18.10.1990 tarih ve 52/39 sayılı, 29.05.1992 tarih ve 100/46 sayılı, 19.06.1994 tarih ve 111/30 sayılı Yapı Tatil Tutanakları düzenlenmiştir. Yapı Tatil Tutanaklarına tanzim edilen 09.08.1990 tarih ve 1506 sayılı, 21.12.1990 tarih ev 2742 sayılı, 14.07.1992 tarih ve 1166 sayılı, 30.09.1994 tarih ve 3813 sayılı Encümen Kararları düzenlenmiştir.
- ✓ Kayı Kent Yapı Kooperatifi inşaatlarına 04.09.1989 tarih ve 65/34 sayılı, 18.05.1990 tarih ve 59/22 sayılı, 18.07.1990 tarih ve 60/13 sayılı, 18.10.1990 tarih ve 52/41 sayılı Yapı Tatil Tutanakları düzenlenmiştir. Yapı Tatil Tutanaklarına tanzim edilen 23.11.1989 tarih ve 3064 sayılı, 11.10.1990 tarih ve 1947 sayılı, 18.09.1990 tarih ve 1777 sayılı, 21.12.1990 tarih ve 2737 sayılı Encümen Kararları düzenlenmiştir.
- ✓ Parsel üzerinde yapılan kaçak yapılar ile ilgili belediye ve çeşitli kurumlar hakkında davalar açılmış olup idarenin kusuru bulunmamıştır.
- ✓ Sonuç olarak 16.08.2006 Tarihli raporuna göre;
- ✓ Söz konusu taşınmazın evveliyatı itibarı ile orman iken 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B Maddesi uyarınca Hazine adına Orman Sınırları dışına Çıkarıldığı görülmüştür. Mahkeme adına hazine adına tescil edildiği, şikayetçi tarafından tüm yargı yollarına başvurulmuş olup sonuç alınmadığı, tüm kamuoyunca da beklenen 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B Maddesine yönelik yasal düzenleme yapılmak suretiyle sorunun çözüme kavuşturulabileceği kaanatine varılmıştır.
- ✓ 19/4/2012 Tarih ve 6292 Kanun Numarası ile "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım

Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun” ile beraber 28.06.2016 Tarih ve 6292 sayılı kanun gereği satış işlemi gerçekleşmiştir. Belirtilen takyidatların “taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır” hükmüne bağlı kalınarak terkin edilmesi gerekmektedir.

- ✓ Kanunlarda hisseli arazinin ve arsalar ve arsalar üzerindeki yapıları, kişilerin hissedar oldukları arsa ve arazinin herhangi bir yerini işgal ederek imar mevzuatına aykırı olarak inşa ettikleri yapı olarak tanımlamıştır. Belirtilen neden dolayı tarafımıza ibraz edilen tapu senedinde yer alan malikler ve hisselerine tekabül eden parsel kısmının, paylı mülkiyet-hisseli durumu nedeniyle teknik olarak tespiti mümkün olmamaktadır. Bu nedele yapılara değer öngörülmemiş yalnızca “UZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET VE YATIRIM A.Ş.’nin 584000/154937000 mülkiyet hissesine Pazar değer öngörülmüştür.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ruhsatlı herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kanunlarda hisseli arazinin ve arsalar ve arsalar üzerindeki yapıları, kişilerin hissedar oldukları arsa ve arazinin herhangi bir yerini işgal ederek imar mevzuatına aykırı olarak inşa ettikleri yapı olarak tanımlamıştır. Belirtilen neden dolayı tarafımıza ibraz edilen tapu senedinde yer alan malikler ve hisselerine tekabül eden parsel kısmının, paylı mülkiyet-hisseli durumu nedeniyle teknik olarak tespiti mümkün olmamaktadır. Bu nedele yapılara değer öngörülmemiş yalnızca “UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş.’nin 584000/154937000 mülkiyet hissesine Pazar değer öngörülmüştür.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenenkulün hukuki durumunda son üç yılda bir değişiklik meydana gelmemiştir.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Parsel üzerindeki yapıların tamamı kaçak durumda olup ruhsat, iskan ve mimari projeleri bulunmamaktadır.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan değerlendirme çalışması gayrimenkul yatırım ortaklığına portföyüne alınması kapsamında yapılmamaktadır.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır.

5.3.7 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu parselin dört cephesi de yol ile çevrelidir. Parsel topografik olarak eğimli bir yapıya sahip olup arazide bir tepedir.

5.3.8 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Parsel üzerinde bir çok yapı mevcut olup sosyal donatı alanları inşa edilmiştir. Yollar oluşturulmuş elektrik, su, telefon, doğalgaz gibi alt yapı hizmetlerinden tam olarak yararlanılmaktadır. Yakın zamanda camide inşa edilmiştir. Parsel üzerinde Mavi Kartal Yapı Kooperatifi, Kayı Kent Yapı Kooperatifi, Rast Kent Yapı Kooperatifinin yapıları ve çeşitli konut amaçlı yapılar yer almaktadır.

Kanunlarda hisseli arazinin ve arsalar ve arsalar üzerindeki yapıları, kişilerin hissedar oldukları arsa ve arazinin herhangi bir yerini işgal ederek imar mevzuatına aykırı olarak inşa ettikleri yapı olarak tanımlanmıştır. Belirtilen neden dolayı tarafımıza ibraz edilen tapu senedinde yer alan malikler ve hisselerine tekabül eden parsel kısmının, paylı mülkiyet-hisseli durumu nedeniyle teknik olarak tespiti mümkün olmamaktadır. Bu nedenle yapılara değer öngörülmemiş yalnızca “Uzertaş Boya Sanayi Ticaret ve Yatırım A.Ş.’nin 584/154937 mülkiyet hissesine Pazar değer öngörülmüştür.

5.3.9 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Parsel üzerinde çok sayıda kaçak yapı bulunmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaydır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Gelişime açık bir bölgedir.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- Mülkiyeti hisselidir.
- Halihazırda parsel üzerinde uygulama yapılamamaktadır.
- Üzerinde kaçak yapılaşma vardır.

Fırsatlar

- Bölge, konut piyasası açısından gelişmektedir.
- Bölge kentsel dönüşüm açısından fırsatlar sağlamaktadır.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır..

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

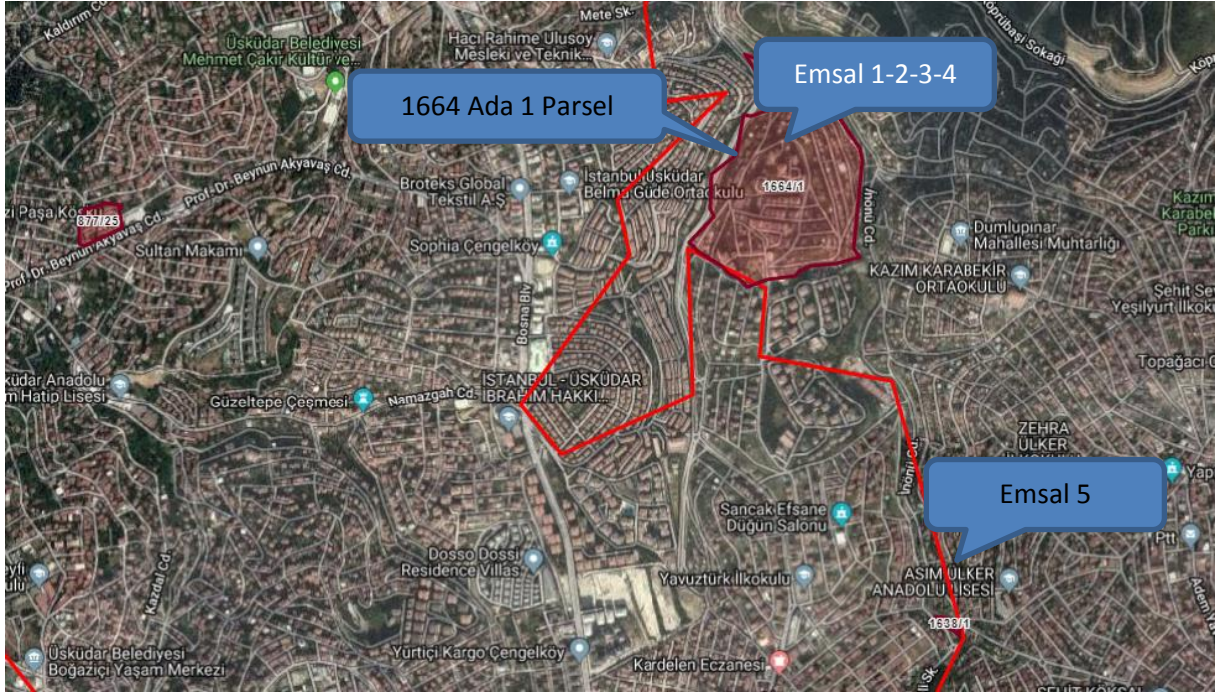
Bölgede çok yakında ve aynı parselde satılık hisse emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle değerlemede Pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Arsa değeri takdirine yönelik olarak bölgede yakın mesafedeki satılık arsa verileri ile ilgili incelemeler yapılmıştır.

| SATILIK EMSAL LİSTESİ | | | | | | | |
|-----------------------|-------------------|---------|-------------------------|------------|---------------------------------|----------------------------------|---|
| EMSAL | Yeri | Özellik | Alanı (m ²) | Fiyatı(TL) | Birim m ² Fiyatı(TL) | Kaynak | Emsaller Hakkında Görüşler |
| 1 | 1664 Ada 1 Parsel | Hisse | 200 | 240.000 | 1.200,00 | Alfa Emlak: (531) 257 56 16 | Aynı ada parselde yer alan hisse olarak pazarlanmaktadır. |
| 2 | 1664 Ada 1 Parsel | Hisse | 400 | 540.000 | 1.350,00 | Deniz Gayrimenkul 0216 422 41 81 | Aynı ada parselde yer alan hisse olarak pazarlanmaktadır. |
| 3 | 1634 Ada 1 Parsel | Hisse | 248 | 471.200 | 1.900,00 | Deniz Gayrimenkul 0216 422 41 82 | Aynı ada parselde yer alan hisse olarak pazarlanmaktadır. |
| 4 | 1604 Ada 4 Parsel | Hisse | 211 | 310.000 | 1.469,19 | Sarıkaya Emlak: (216) 443 4205 | Konu parselin yaklaşık 600 m güneyinde hisse olarak pazarlanmaktadır. |
| 5 | 877 Ada 25 Parsel | Hisse | 110 | 195.000 | 1.772,73 | Reha Medin 0216 482 31 31 | Yakın konumda yer alan hisse olarak pazarlanmaktadır. |
| 6 | 1638 Ada 1 Parsel | Hisse | 300 | 430.000 | 1.433,33 | Sarıkaya Emlak: (216) 443 4205 | Konu parselin yaklaşık 600 m güneyinde hisse olarak pazarlanmaktadır. |



Yerinde yapılan inceleme, yapılan pazar araştırması sonucunda 2016 yılında tapuların dağıtılması ile arsa piyasası oluşmuş olup fiyatların 1000 TL/m² ile 2.000 TL/m² arasında çeşitli fiyatlar istendiği büyük alanlı hisselerin küçük alanlı hisselerle göre daha fazla tercih edildiği öğrenilmiştir. Bu yüzden emsallere %20 büyüklük düzeltmesine gidilmiştir.

Buna göre hazırlanan, emsal tablosundaki hisselerin emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

| | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 6 |
|---|-----------------|----------|----------|----------|----------|
| Satış Fiyatı | 240.000 | 540.000 | 471.200 | 490.000 | 430.000 |
| Pazarlık Payı | 5% | 5% | 20% | 30% | 5% |
| Pazarlık Sonrası Satış Değeri | 228.000 | 513.000 | 376.960 | 343.000 | 408.500 |
| Büyüklük(m2) | 200 | 400 | 248 | 210 | 300 |
| Birim M2 Satış Değeri | 1.140,00 | 1.282,50 | 1.520,00 | 1.633,33 | 1.361,67 |
| Konum Düzeltmesi | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Alan Düzeltmesi | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Toplam Düzeltme Katsayısı | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL) | 1.368 | 1.539 | 1.824 | 1.960 | 1.634 |
| Ortalama | 1.665 TL | | | | |

6.4.2 Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların mevki, konumu, parsel alanları, imar fonksiyonları ve yapılanma koşulları, çevresinin teşekkül tarzı göz önünde bulundurularak arsa birim satış değeri **1.707 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

| Arsa Alanı m ² | Değerlemesi Yapılan Arsa Pay ve Paydası | Arsa Payına Düşen Arsa Alanı m ² | Birim Değer TL/m ² | Değer TL | Yuvarlanmış Değer TL |
|---------------------------|---|---|-------------------------------|-----------|----------------------|
| 206.000 | 584/154937 | 776,4704 | 1.665 | 1.292.823 | 1.293.000 |

6.4.3 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4.4 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz arsada hisse olup kira getirisi bulunmamaktadır

6.4.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.4.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu arsaların değerlendirilmesi proje kapsamında yapılmamıştır.

6.4.7 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, imar durumu yasalık kazandıktan sonra "Ticaret + Konut" olarak değerlendirilmesi olacaktır.

6.4.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu arsaların müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmadığından bu tür bir analiz yapılmamıştır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

2017 Yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.4. Maddesi'ne göre, değerlendirme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde çok sayıda ruhsatsız kaçak yapı mevcut olup kiraya verilmesi ya da üzerinde proje geliştirilmesi fiilen mümkün görülmemektedir. Bu nedenle de pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 25.01.2017 tarihinde 2016-008-004 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme raporu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması kapsamında hazırlanmamıştır.

7.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ve fiili kullanım şekli birbiri ile uyumlu değildir. Bu değerlendirme çalışması Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı veya Gayrimenkul Yatırım Fonu kapsamında hazırlanmamıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

- ✓ Kanunlarda hisseli arazinin ve arsalar ve arsalar üzerindeki yapıları, kişilerin hissedar oldukları arsa ve arazinin herhangi bir yerini işgal ederek imar mevzuatına aykırı olarak inşa ettikleri yapı olarak tanımlamıştır. Belirtilen neden dolayı tarafımıza ibraz edilen tapu senedinde yer alan malikler ve hisselerine tekabül eden parsel kısmının, paylı mülkiyet-hisseli durumu nedeniyle teknik olarak tespiti mümkün olmamaktadır. Bu nedele yapılara değer öngörülmemiş yalnızca “UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş.’nin 584/154937 mülkiyet hissesine Pazar değer öngörülmüştür.

18.12.2019 Tarihi İtibariyle

| Uzertaş Boya Sanayi Ticaret ve Yatırım A.Ş. 584000/154937000 Hissesi Pazar Değeri | |
|--|--------------|
| KDV Hariç | 1.293.000 TL |
| KDV Dahil | 1.525.740 TL |

1 Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.


2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401431



Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400177





9 EKLER

1. Tapu Örneđi
2. Tapu Kayıt Örneđi
3. Plan Paftası Örneđi
4. Fotoğraflar
5. Lisans Belgeleri Fotokopileri
6. Mesleki Tectübe Belgeleri



| | | | | | |
|----------------------------|---|--------------------|-------------|-----------------------|--------------------------|
| Mahalle | YAVUZZÜRK | | | Ada | 1664 |
| Plan Bölgesi | 1. ETAP | | | Parsel | 1 |
| Plan Kullanım Amacı | YERLEŞİK KONUT ALANI + PARK + CAMİ + SAĞLIK TESİSİ ALANI + AÇIK SPOR TESİSİ ALANI | | | Alan | 204987.30 m ² |
| Plan Kararı | YERLEŞİK KONUT ALANI | | | | |
| Ön Bahçe | | Yapı Nizamı | - | Kat Sayısı | - |
| Yan Bahçe | | TAKS | - | HMAKS | - |
| Arka Bahçe | | KAKS | - | Bina Derinliği | - |
| Plan Kararı | YERLEŞİK KONUT ALANI | | | | |
| Ön Bahçe | 5.00 | Yapı Nizamı | Ayrık Düzen | Kat Sayısı | 5.00 |
| Yan Bahçe | 4.00 | TAKS | 0.15 | HMAKS | 15.50 |