

**İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ALTUNİZADE MAHALLESİ, 1812 ADA 69  
PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16**  
**Çankaya / ANKARA**



## YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
<b>TALEP TARİHİ</b>	05.11.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	05.11.2020
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	17.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO</b>	21.12.2020 – 2020/ZGYO/7
<b>RAPORUN KONUSU</b>	<p>İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada 69 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla;</p> <p>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen,</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</p>
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 1812 ada 69 parsel numaralı taşınmaz 1/1000 ölçekli 18.03.1991 tasdik tarihli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı ve 13.12.2013 tarihli plan tadilatında kapsamında “Konut Alanı” lejantında E:1,00, TAKS:0,25, Yençok:14,50 m ve ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 17.12.2020 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER</b>	14.050.000,00 TL 1.806.702,16- USD
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	SERKAN KARAKAŞ (SPK Lisans No: 404329)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (SPK Lisans No:403849 )
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

## İÇİNDEKİLER

<b>1</b>	<b>DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>5</b>
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER .....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ .....	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI .....	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
<b>2</b>	<b>RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....</b>	<b>6</b>
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI .....	7
<b>4</b>	<b>GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....</b>	<b>8</b>
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ .....	8
<b>5</b>	<b>İMAR VE PROJE BİLGİLERİ .....</b>	<b>8</b>
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	8
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	9
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA.....	9
<b>6</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ .....</b>	<b>10</b>
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	10
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.5	YASAL KISITLAMALAR.....	10
<b>7</b>	<b>GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....</b>	<b>11</b>
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	11
7.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME .....	11
7.3	SONUÇ GÖRÜŞ.....	11
<b>8</b>	<b>GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....</b>	<b>12</b>
9.1	YAPI CİNSİ.....	12
9.2	MEVCUT TESİSATLAR .....	12
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ .....	12
9.4	YAPI NİZAMI.....	12
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ .....	12

9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME .....	12
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI .....	12
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER .....	12
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER .....	13
<b>10</b>	<b>MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>GENEL VE SEKTÖREL VERİLER.....</b>	<b>14</b>
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	14
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	15
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	17
<b>14</b>	<b>GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>19</b>
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ .....	19
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	19
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	20
<b>15</b>	<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>	<b>20</b>
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	20
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	20
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	20
<b>16</b>	<b>DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>	<b>21</b>
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI) .....	21
16.2	MALİYET YÖNTEMİ .....	21
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	22
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER .....	22
16.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....	22
16.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	22
16.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI .....	24
<b>17</b>	<b>DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....</b>	<b>27</b>
<b>18</b>	<b>EKSPERİN KANAATI .....</b>	<b>27</b>
<b>19</b>	<b>FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI .....</b>	<b>27</b>
<b>20</b>	<b>DEĞERLEME VE SONUÇ.....</b>	<b>27</b>
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	27
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	28

## 1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4  
No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kadıköy/İstanbul

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: :3.520.215.000.-TL

Halka Açıklık :-

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : [info@ziraatgyo.com.tr](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

### 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada 69 parselde yer alan "ARSA" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

### 1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

## 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

## 2 RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 21.12.2020 – 2020/ZGYO/7

### Raporu Hazırlayanların

#### Ad ve Soyadları

: Serkan KARAKAŞ (Spk Lisans No: 404329)

: A. C. Efe TULAZOĞLU (Spk Lisans No: 403849)

### Sorumlu Değerleme Uzmanının

#### Adı ve Soyadı

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

### Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 17.12.2020 tarihinde tamamlanmıştır.

### Dayanak Sözleşmesinin

#### Tarihi ve Numarası

: 05.11.2020

**Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:** Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

## 3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.



- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

### **3.2 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki husuları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

#### 4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

##### 4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

İl	İSTANBUL	Mevkii	-
İlçe	ÜSKÜDAR	Pafta	190
Bucak	-	Ada	1812
Mahalle	ALTUNİZEDE	Parsel	69
Sokak	-	Yüzölçümü	1887,03 m <sup>2</sup>
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

##### 4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Barbaros Mah., Çiçekçi Bostan Sokak, No:4-6 (1812 Ada 69 Parsel)

#### 5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

##### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Üsküdar Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	18.03.1991 13.12.2013
TAKS	0,25	YÜKSEKLİK (H)	14.50m
KAKS	1,00	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
LEJANT	Konut Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	24.11.2020 tarih 2020/20947 sayılı
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 18.03.1991 tasdik tarihli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Alanı" lejandında KAKS:1,00, TAKS:0,25, Yençok:14,50 ve ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Terki bulunmamaktadır. Parsel üzerinde yapılaşmaya dair inşaat alanının brüt parsel alanından hesaplandığı bilgisi alınmıştır.		



## 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	05.03.2019 – 2019/7760 Üsküdar Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış onaylı mimari proje bulunmakta olup projenin uygulanmadığı tespit edilmiştir.
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	Yapı ruhsatı bulunmamaktadır.
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	Yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Üsküdar Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.
<b>EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ</b>	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.

## 5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Üsküdar Belediyesi'nden tarafımıza verilen dijital imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

## 6 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

### 6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet: Değerlemeye konu taşınmaz T.C Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iken 14.07.2018 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına tescil edilmiştir.
- Hayır:

### 6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet: Değerleme konusu taşınmazda 29.03.2018 tarih, 154 numaralı encümen kararı ile yola terki işlemi yapılmıştır.
- Hayır:

### 6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
- Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
- Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 6.5 YASAL KISITLAMALAR

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: İrtifak Hakları hanesinde; M:1812 ada 69 ve 70 parsellerde 3m genişliğinde 69 parselde 181.50 m2 ve 70 parselde 99m2 olmak üzere 280.50 m2 lik kısım üzerinde 69 ve 70 parseller aleyhine İSKİ Genel Müdürlüğü lehine kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı ( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) 19-09-1984 00:00 - 2976 <input type="checkbox"/> Hayır:
<b>BEYANLAR</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş e adına Ayni Sermaye olarak kabul edilmiştir. ) Tarih: 03/06/2020 Sayı: -( Şablon: Diğer) 05-06-2020 12:11 - 10099 <input type="checkbox"/> Hayır:
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 12.11.2020 tarih, 11:28 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

## **7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

### **7.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME**

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.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.” denilmektedir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### **7.2 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME**

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.r maddesi uyarınca;

22.r) (Değişiklik:RG-17/1/2017-29951) “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.”

Taşınmazın niteliği “arsa” olup mevcut durumu ile tapu niteliği arasında fark bulunmadığından portföye alınmasını engelleyici bir durum bulunmamaktadır.

### **7.3 SONUÇ GÖRÜŞ**

1812 ada 69 parsel numaralı taşınmazın tapu niteliği “ARSA” olup tapu kayıtlarında değerini etkileyecek herhangi bir kaydın bulunmaması da dikkate alınarak portföye “ARSA” olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## **8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER**

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## 9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

### 9.1 YAPI CİNSİ

<input type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
---	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### 9.2 MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input type="checkbox"/> Doğalgaz
--	---	----------------------------------	--	---	-----------------------------------

### 9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

### 9.4 YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

### 9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

### 9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

### 9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### 9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
-	-	-	-	1. Derece

## 9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu 1812 Ada 69 Nolu Parsel Çiçekçi Bostan Sokak üzerinde konumlu olup ara sokak üzerinde konumlanmaktadır. Herhangi bir manzarası bulunmamaktadır.	1812 Ada 69 Nolu Parsel yamuk benzeri formda olup Çiçekçi Bostanı Sokak'a ~45 m. Cephesi ve ~40 m. Derinliği bulunmaktadır.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

## 10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## 11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 1887,03 m<sup>2</sup> alanlı "arsa" nitelikli 1812 ada 69 parseldir. Parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İlgili imar dosyasında yapılan incelemede; dosyasında herhangi bir olumsuz karar ile karşılaşılmamış olup dosya içeriğinde onay işlemi tamamlanmamış ruhsat ve mimari projesi ile karşılaşılmıştır. İş bu evraklar ile ilgili işlemlerin tamamlanabilmesi için eksik evrakların tamamlanmasına dair resmi yazı tarafımızdan görülmüştür. Söz konusu parselin yola yaklaşık 45 m cephesi ve ortalama 40 m derinliği bulunmaktadır. Parsel kuzey batı yönden yola, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parsel topografik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahip olup parsel üzerin yeşillik ve ham topraktır. Parselin bazı bölümlerinde kısmen yıkılmış olan eski binanın kalıntıları bulunmaktadır. Parsel yamuk benzeri bir geometrik yapıya sahiptir. Parselin terki bulunmamakta olup yapılaşma hazır net parseldir.

## **12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu taşınmaz “arsa” nitelikli olup bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

## **13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER**

### **13.1 TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLER**

Koronavirüs (Covid-19) salgınına ilişkin gelişmelerin etkisiyle küresel büyümede yılın ilk çeyreğinde başlayan zayıflama ikinci çeyrekte derinleşmiştir. Salgın hastalığı sınırlamaya yönelik tedbirlerin hafifletilmesi ve kademeli normalleşme adımları ile birlikte üçüncü çeyrekte küresel ekonomik aktivitede kısmi toparlanma sinyalleri gözlenmektedir. Nitekim, Mayıs sonu ve Haziran başı itibarıyla birçok ülkede normalleşmenin başlaması sonucunda, PMI verilerinin hızla iyileştiği ve Haziran ayında 50 kritik seviyesine yaklaştığı görülmektedir. Yılın ikinci yarısında küresel büyümede toparlanmanın devam etmesi beklenmekle birlikte, toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyretmektedir. Salgın döneminde artan gıda fiyatlarına rağmen, küresel büyüme görünümündeki zayıflama ve ham petrol fiyatlarındaki düşüşe bağlı olarak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde manşet enflasyon ikinci çeyrekte gerilemiştir. Salgına bağlı arz yönlü etkilere karşın, küresel çekirdek enflasyonda talep kaynaklı aşağı yönlü baskıların devam etmesi beklenmektedir.

Salgının küresel finans piyasalarına ve iktisadi faaliyete etkisini hafifletmeye yönelik genişletici adımlarla gelişmiş ülkelerde politika faizleri sıfır alt sınırına hızla yakınsamış ve faiz indirim süreçleri durmuştur. Gelişmekte olan ülkelerde ise faiz indirimleri yavaşlayarak devam etmiştir. Söz konusu ülke grubuna yönelen portföy akımlarında, ilk çeyreğe göre hız kesmekle birlikte, ikinci çeyrekte de yüksek miktarda çıkışlar gözlenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının aldığı önlemlerin etkisi ve salgın sonrası normalleşme süreciyle birlikte Temmuz ayında portföy akımları görece daha olumlu seyretmiştir. Para ve maliye politikalarında atılmaya devam edilen genişleyici adımların da etkisiyle gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının 2020 yılının ikinci yarısında bir miktar toparlanması beklenmektedir.

Tüketici enflasyonu 2020 yılının ikinci çeyreğinde 0,76 puan artarak yüzde 12,62’ye yükselmiş ve Nisan Enflasyon Raporu tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde çekirdek göstergelerden B endeksinin yıllık enflasyonu da öngörülere kıyasla daha yüksek gerçekleşmiştir. İlk çeyreğe kıyasla enflasyondaki artışa katkı veren ana gruplar sırasıyla temel mal ve gıda olmuştur. Bu dönemde, salgına bağlı birim maliyet artışları, birikimli döviz kuru gelişmeleri, uluslararası petrol fiyatlarındaki toparlanma ile dönemsel ve salgına bağlı etkilerle artan gıda fiyatları tüketici enflasyonundaki yükselişte etkili olmuştur. Bu görünüm altında, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve eğilimleri yükselmiştir.

2020 yılsonu enflasyon tahmini 1,5 puanlık güncellemeyle yüzde 7,4’ten yüzde 8,9’a çekilmiştir. Bir önceki Rapor dönemine göre uluslararası ham petrol fiyatlarındaki toparlanmaya bağlı olarak yılın geri kalanı için yapılan yukarı yönlü güncelleme, tüketici enflasyonu tahminini 0,5 puan yükseltirken; 2020 yılsonu gıda enflasyonu varsayımındaki artış enflasyon tahminine 0,2 puan yukarı yönlü etki yapmıştır. Çıktı açığında yapılan yukarı

yönlü güncelleme ise enflasyon tahminini 0,3 puan yukarı çekmiştir. Diğer taraftan, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurlara bağlı olarak birim maliyet artışlarının yıl sonu enflasyon tahminine etkisi 0,2 puan olarak hesaplanmaktadır. Ayrıca, yılın ikinci çeyreğindeki tahmin sapması ve enflasyonun ana eğilimindeki yükselişin yıl sonu enflasyon tahminine 0,3 puan katkıda bulunacağı değerlendirilmiştir.

2021 yılı enflasyon tahmini ise yüzde 5,4'ten yüzde 6,2'ye güncellenmiştir. Nisan Enflasyon Raporuna göre 0,8 puanlık yukarı yönlü güncellemeye petrol fiyatlarına bağlı olarak Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımında yapılan artış 0,1 puan katkıda bulunurken, gıda enflasyonu varsayımının yüzde 7'den yüzde 8'e çıkarılması 0,2 puan etki yapmıştır. Öte yandan, toplam talep koşullarında öngörülen toparlanmanın güçlenmesiyle çıktı açığının yukarı yönlü güncellenmesi 2021 yıl sonu tahminlerini 0,2 puan yükseltmiştir. Son olarak, yakın dönemdeki gerçekleştirmelerin etkisiyle enflasyon ana eğilimindeki artış tahmini 0,3 puan yukarı çekmiştir.

Yukarıda paylaşılan tahminler, salgında hareketliliği yeniden kısıtlamayı gerektirecek ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında küresel ekonominin yılın ikinci yarısında toparlanmaya devam edeceği bir çerçevede elde edilmiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin atmakta olduğu genişletici parasal ve mali adımlara karşın, bu politikaların etkinliğine ve toparlanmaya ilişkin belirsizliklerin sürmesi nedeniyle ülke risk primindeki iyileşmenin kademeli olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır. Salgının seyrine ve ekonomik etkilerine ilişkin küresel belirsizlikler, varsayımlara ve tahminlere dair belirsizliği belirgin şekilde artırmaktadır.

Normalleşme adımlarının kapsamının genişletilmesiyle birlikte iktisadi faaliyetteki toparlanma güç kazanmaktadır. Salgında ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında ekonomideki toparlanmanın yılın ikinci yarısında devam edeceği tahmin edilmekle birlikte, toparlanma hızı normalleşme sürecinin yurt içindeki ve yurt dışındaki seyrine bağlı olacaktır. Parasal duruşun ana eğilime dair göstergeler dikkate alınarak enflasyondaki düşüşün sürekliliğini ve orta vadeli enflasyon hedefiyle uyumunu sağlayacak şekilde oluşturulacağı bir çerçeve altında, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların, normalleşme sürecinin devamıyla kademeli olarak ortadan kalkacağı ve enflasyonun Temmuz ayından başlayarak düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir.

### **13.2 SEKTÖREL VERİLER**

2018 yılında yaşanan kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları, ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmektedir. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir.



İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. 2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir nokta da ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise geçtiğimiz yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3 oranında gerileme görülmüştür.

Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir.

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 ABD Doları olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 ABD Doları olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2020 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turistin %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'i Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

2019 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %67'yi geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %74 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 77,49 Euro iken İstanbul'da 89,67 Euro olmuştur. 2020 yılının ilk üç ayında ise Türkiye genelinde %43,7 olan doluluk oranı, İstanbul için %53,8'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 38,28 Euro, İstanbul'da ise 76,54 Euro'dur.

### **13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

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

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde

başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürmüştür.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazi'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.[20] Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. 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, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

Üsküdar, Marmara Denizi ile Boğaz sularının birleştiği yerde Kocaeli Yarımadası'nın ucunda Kadıköy, Beykoz ve Ümraniye ile sınırı olan, iki yakası tepelerden oluşan derin ve denize açık bir vadi içinde kurulmuştur. İlçenin yüz ölçümü 36 kilometrekaredir. Üsküdar

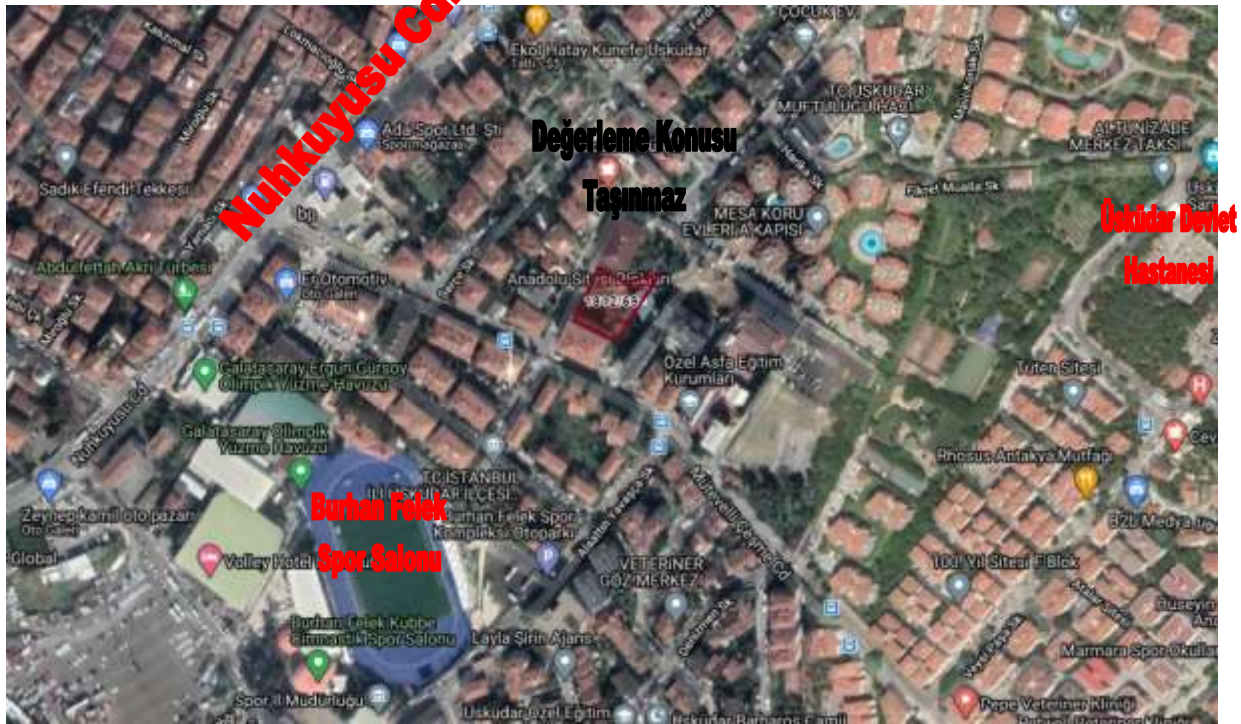
toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul Boğazı'na iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 metre, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 metre yüksekliktedir.

Kıyı şeridi genellikle dardır. İskelelerin bulunduğu, kamuya açık alan dışındaki kıyı şeridi ya denize dik ya da özel yapılarla kapatılmış şekildedir.

Üsküdar ilçesinin 2019 ADNKS verilerine göre nüfusu 531.825 kişidir.

## 14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



### 14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Barbaros Mahallesi, Çiçekçi Bostan Sokak, No:4-6 adresinde konumlu olan arsa nitelikli 1812 ada 69 numaralı parseldir. Tarif olarak; Mütevelli Çeşme Caddesi vasıtasıyla Koşuyolu yönünde ilerlerken sol kolda yer alan Çiçekçi Bostan Sokak'a girilir. Değerleme konusu taşınmaz bu sokak üzerindeki sağ kolda yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede ağırlık olarak 3-6 katlı, deprem öncesi ve sonrası inşa edilmiş konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır. Altyapı hizmetlerinden istifadesi tam, ulaşımı kolaydır. Merkezi ve tercih edilen bir konumda yer almaktadır. Yakın çevresinde; Burhan Felek Spor Salonu, Üsküdar Devlet Hastanesi, Üsküdar Askerlik Şubesi, Galatasaray Yüzme Havuzu ve Zeynep Kamil Hastanesi bulunmaktadır.



### 14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

<b>Konum</b>	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal	
	X			
<b>Genel İnşaat Seviyesi</b>	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında	
<b>Gelişme</b>	Hızlı	Sabit	Yavaş	
	X			
<b>Arz/Talep</b>	Arz az	Dengeli	Arz fazla	
		X		
<b>Mülk değeri</b>	Artıyor	Sabit	Azalıyor	
	X			
<b>Pazarlama süresi</b>	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla	
		X		
<b>Genel Kullanım Durumu</b>	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı		
		X		
<b>Bölgedeki yapılaşma oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
<b>Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100

### 15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ilçenin merkezi ve konut alanı olarak tercih edilen bir lokasyondur. Ana cadde ve arterlere yakın konumda olup toplu taşıma ile kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgede konut ağırlıklı olarak gelişim göstermiş olup mevcut durumda bölgede yer alan inşaatlar genel olarak kentsel dönüşüm amaçlı yapılmaktadır.

Bölgede yer alan konut amaçlı inşa edilmiş yapılar ağırlık olarak mal sahipleri tarafından kullanılmaktadır. Bölgede site ve bağımsız blok bazında yapılaşma bulunmaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak ilçenin lüks konut stoku bulunmaktadır.

#### 15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parsel üzerinde mevcut imar durumuna uygun bir konut projesi geliştirilmesinin en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

#### 15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"><li>• Merkezi konumda olması</li><li>• Altyapı olanaklarının tam olması</li><li>• Ulaşım imkânlarının tam olması</li><li>• Tercih edilen bir bölgede yer alması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.</li></ul>

## **16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)**

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı 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.

### **16.2 MALİYET YÖNTEMİ**

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

### **16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

**Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:** Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

**İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi:** Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

### **16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**

#### **16.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Söz konusu parsel üzerinde mevcut koşulları dikkate alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış olup proje geliştirme varsayımları 16.4.2 maddesinde belirtilmiştir.

#### **16.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer parsellerdeki eski binaların yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak konut kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra oluşturulan varsayımsal proje geliştirme tablosu kullanılarak konut kullanımına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- Parsel üzerinde toplam 3.110 m<sup>2</sup> inşaat yapılabileceği ve bu alanın toplam 2.236 m<sup>2</sup>'sinin satılabilir alan olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam satılabilir alanının tamamı konut olarak projelendirilmiştir.
- İnşaatın 24 ay sonunda tamamlanacağı 2020 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı, 2021 yılı içinde %60'lık kısmının tamamlanacağı, 2022 yılı içinde %40'lık kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti birim değeri satılabilir alanlar için 1.450



TL/m<sup>2</sup> (3B yapı sınıfı), ortak alanlar için 1.100 TL/m<sup>2</sup> (3/A yapı sınıfı) olarak kullanılmıştır. Piyasa koşulları değerlendirilerek birim maliyet yaklaşık %25 arttırılmıştır.

- 2021 yılı içinde projenin %40'lık kısmının satılacağı, 2022 yılı içinde %50'lik kısmının satılacağı ve 2023 yılı içinde %10'luk kısmının satılacağı kabul edilmiştir.
- Proje süresi 24 ay olarak hesaplanmış yıllık indirgeme oranı %15 olarak kabul edilmiştir.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
Brüt Arsa Alanı (m2)	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )			
Net Arsa Alanı (m2)	1.887,03 m <sup>2</sup>			
İmar planına göre Arsanın Lejanti	Konut			
İnşaat Emsali ( KAKS )	1,00			
İnşaa Edilebilecek Emsal Alan	1.887,03 m <sup>2</sup>			
İnşaa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı	604,00 m <sup>2</sup>			
Ortak alan (KAKS x %)	270,00 m <sup>2</sup>			14%
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	2.761,03 m <sup>2</sup>			
Satılmış Bağımsız Bölümlerin toplam alanı	0,00 m <sup>2</sup>			
Bu gün	2.12.2020			
Proje Başlangıç Yılı ( ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)	2.12.2020			
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	2 Yıl			
	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet	
Toplam Satılabilir alan maliyeti	2.236,35 m <sup>2</sup>	1.800 TL	4.025.430 TL	
Ortak alan maliyeti	874,00 m <sup>2</sup>	1.375 TL	1.201.750 TL	
Blok bazında açık alan maliyeti	0,00 m <sup>2</sup>	0 TL	0 TL	
Çevre Düzeni Maliyeti	1.887,03 m <sup>2</sup>	350 TL	660.461 TL	
	Yıllık ort. inşaat artış oranı	7.177.034 TL		
	15%			
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	12 Aylık Değer Artışı	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Bu gün Tamamı satılırsa Ciro
Dükkan	0,00 m <sup>2</sup>		0 TL/m <sup>2</sup>	0 TL
Konut	2.236,35 m <sup>2</sup>	15%	12.735 TL/m <sup>2</sup>	28.479.917 TL
Ofis	0,00 m <sup>2</sup>		0 TL/m <sup>2</sup>	0 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			36.264.547 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti bu gün	5.887.641 TL			
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	30%			
Yatırımcı Karı (BU GÜN)	8.543.975 TL			
Yıllık indirgeme oranı	15,00%			
Aylık indirgeme oranı	1,250%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	24,0 Ay			
İnşaatın 24 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	14.048.302 TL			
Arsa m <sup>2</sup> birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	7.445 TL			
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri	14.048.302 TL			

YILLAR		2.12.2020	2.12.2021	2.12.2022	2.12.2023
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	0,00%	60,00%	40,00%	0,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	0,00 TL	4.062.471,95 TL	3.114.561,82 TL	0,00 TL
	GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET	0,00 TL	3.532.584,30 TL	2.355.056,20 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	0,00 TL	3.532.584,30 TL	2.355.056,20 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ		7.177.033,77 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ		5.887.640,50 TL		
GELİR	GELİR YÜZDESİ	0,00%	40,00%	50,00%	10,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	0,00 TL	13.100.761,94 TL	18.832.345,28 TL	4.331.439,41 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	0,00 TL	11.391.966,90 TL	14.239.958,63 TL	2.847.991,73 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ		36.264.546,63 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ		28.479.917,25 TL		

### **16.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI**

#### **Emsal 1:**

Yeşil Gayrimenkul: 0 (536) 768 86 36

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, H:14,50 blok nizam ve konut alanı yapılaşma koşullarına sahip 288 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 3.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (12.150 TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 2:**

Century21 Sahra: 0 (535) 524 52 16

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, H:11,50 blok nizam ve konut alanı yapılaşma koşullarına sahip 530 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 8.950.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (16.885 TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 3:**

Century21 Sahra: 0 (533) 468 48 56

Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın, H:12,50 blok nizam ve konut alanı yapılaşma koşullarına sahip 180 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 3.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (16.665 TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 4:**

Remax Su: 0 (532) 258 05 95

Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın, H:12,50 bitişik nizam ve konut alanı yapılaşma koşullarına sahip 107 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 1.800.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (16.820 TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 5:**

Tüten Emlak: 0 (532) 657 34 33

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, yeni binada ara katta yer alan 120 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 95 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 3+1 dairenin 1.300.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (13.685 TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 6:**

Remax Cadde: 0 (532) 401 74 63

Değerleme konusu taşınmaza yakın, yeni binada ara katta yer alan 120 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 95 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 3+1 dairenin 1.550.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (16.315 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 7:**

Remax Cadde: 0 (532) 401 74 63

Değerleme konusu taşınmaza yakın, 8 yıllık binada ara katta yer alan 165 m2 alanlı olarak pazarlanan 130 m2 alanlı olduğu düşünülen 3+1 dairenin 1.825.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (14.040 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 8:**

Armağan İnşaat: 0 (532) 387 21 53

Değerleme konusu taşınmaza yakın yeni binada ara katta yer alan 185 m2 alanlı olarak pazarlanan 140 m2 alanlı olduğu düşünülen 3+2 dairenin 1.950.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (13.928 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 9:**

Sahibi: 0 (535) 670 74 53

Değerleme konusu taşınmaza yakın yeni binada giriş katta 80 m2 alanlı olarak pazarlanan 73 m2 alanlı olduğu düşünülen 2+1 dairenin 1.150.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (15.753 TL/m<sup>2</sup>)

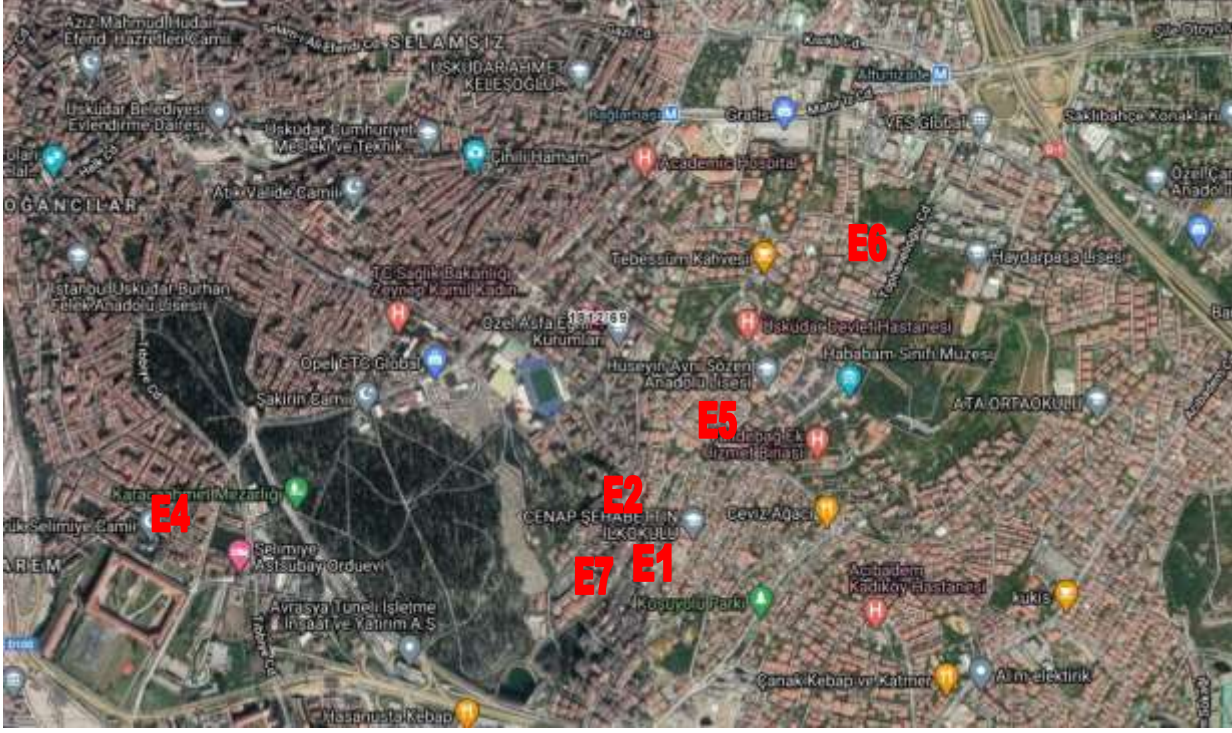
**Emsal 10:**

Pusula Gayrimenkul: 0 (555) 007 39 88

Değerleme konusu taşınmaza yakın yeni binada giriş katta 135 m2 alanlı olarak pazarlanan 110 m2 alanlı olduğu düşünülen 3+1 dairenin 1.410.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (14.100 TL/m<sup>2</sup>)

**Üsküdar Belediyesi**

Üsküdar Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 1812 ada 69 parsel 2020 yılı arsa rayiç birim değerinin 3.768,64 TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.



Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa)					
	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	288	3.500.000	12.150	10%	10.935
Emsal 2	530	8.950.000	16.885	15%	14.352
Emsal 3	180	3.000.000	16.665	15%	14.165
Emsal 4	107	1.800.000	16.820	15%	14.297
<b>Düzeltilmiş Ortalama Satış Birim Değeri</b>					<b>13.437</b>

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde bölgede boş arsa stokunun çok düşük olduğu, genel itibariyle eski yapıların kentsel dönüşüm kanunu kapsamında yıkılarak yenilediği ve bu şekilde konut stokunun arttırıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Yakın çevrede 4 adet boş arsa emsaline ulaşılmış olmakla birlikte emsal taşınmazların yapılaşma hakları ve konumları hakkında net bilgi edinilememiştir. Arsa emsalleri ile değerlemeye konu taşınmaz arasında kıyaslama yapılamadığından emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlemeye konu taşınmazın değerine ulaşmanın mümkün olmadığına kanaat edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda bölgenin genel yoğun kullanımın konut olduğu tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra zemin kat kullanımlarının ticari aktiviteye uygun olmadığı kanaatine varılmıştır. Ayrıca bölgede konut fonksiyonunun genel itibariyle 3+1 kullanıma uygun olarak projelendiği tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde proje geliştirme tablosu aracılığı ile arsa değerine ulaşılması amaçlanmıştır. Bu kapsamda değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede genel yoğun kullanım olan konut kullanımına yönelik araştırmalar yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda yeni inşa edilmiş binalarda konut m<sup>2</sup> birim değerinin yaklaşık 12.735 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Konut)							
Sıra No	Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Yapı Ömrü/Bakım Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 5	95	1.300.000	13.684	15%	0%	-5%	12.213
Emsal 6	95	1.550.000	16.316	15%	0%	5%	13.175
Emsal 7	130	1.825.000	14.038	15%	-10%	0%	13.126
Emsal 8	140	1.950.000	13.929	15%	0%	-5%	12.431
Emsal 9	73	1.150.000	15.753	10%	0%	10%	12.760
Emsal 10	100	1.410.000	14.100	10%	0%	0%	12.690
<b>Düzeltilmiş Ortalama Satış Birim Değeri</b>							<b>12.733</b>

## 17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmaz boş arsa niteliğinde olup yakın çevresinde taşınmaza emsal olabilecek özellikte gayrimenkul bilgisi bulunmamaktadır. Bu sebeple taşınmazın değer tespiti yapılırken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

Arsa değeri tespitinde bölgedeki yapılaşma şartları ve güncel imar hakları gözetilerek proje geliştirme tablosu hazırlanmış ve gelir yöntemi kullanılarak değere ulaşılmıştır.

## 18 EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Kısa-Orta”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

## 19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Değerlemeye konu parselin bulunduğu bölgede boş arsa emsali bulunmadığı için emsal karşılaştırma yöntemi doğrudan kullanılmamış ancak proje geliştirme çalışması tespitinde emsal karşılaştırma analizleri yapılarak bu tablolara veri tabanı oluşturulması sağlanmıştır.

Gelir indirgeme yaklaşımı taşınmazlar gelir getirici mülkler olmadığından doğrudan kullanılmamış, ancak varsayımsal olarak mevcut imar hakları doğrultusunda geliştirilen proje üzerinden hesaplanan satılabilir alanlar üzerinden senelere sair satış gelirleri tahmin edilmiş ve gelir indirgeme tablosu kullanılarak sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır.

## 20 DEĞERLEME VE SONUÇ

### 20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada 69 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## 20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Yapılan proje geliştirme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın arsa m<sup>2</sup> birim değerinin yaklaşık 7.445 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazın 17.12.2020 tarihi itibariyle;

Rakamla; 14.050.000,00-TL ve Yazıyla; (Ondörtmilyonellibin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 14.050.000,00-TL + KDV(%18) 2.529.000,00,-TL = 16.579.000,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 1.806.702,16- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri,raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
- 5.

Değerleme tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 7,7766

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Serkan KARAKAŞ (SPK Lisans No: 404329)	Ahmet C. Efe TULAZOĞLU Lisans No:403849	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750