



Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL / ÜSKÜDAR- BULGURLU MAH.

474 ADA 1 NO'LU PARSEL 18 NO.LU BAĞIMISIZ BÖLÜM

474 ADA 4 NO'LU PARSEL 25 ve 27 NO.LU BAĞIMISIZ BÖLÜMLER

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NUMARASI: 2019-AKIS-001

RAPOR TARİHİ: 31.12.2019

## İÇİNDEKİLER

### 1. RAPOR ÖZETİ

### 2. UYGUNLUK BEYANI

### 3. RAPOR BİLGİLERİ

- 3.1. Talep Tarihi ve Sahibi
- 3.2. Dayanak Sözleşmenin Tarihi ve Numarası
- 3.3. Değerleme Tarihi
- 3.4. Rapor Tarihi ve Numarası
- 3.5. Raporun Konusu ve Türü
- 3.6. Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı
- 3.7. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 3.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

### 4. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 4.1. Şirket Bilgileri
- 4.2. Müşteri Bilgileri
- 4.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

### 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

- 5.1. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün
  - 5.1.1. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
  - 5.1.2. Takyidat Durumu
  - 5.1.3. Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
  - 5.1.4. Yeri, Konumu, Tanımı, Yakın Çevre Özellikleri ve Krokiler
  - 5.1.5. İmar Durumu, Ruhsat, Proje Bilgileri, Yapı Denetim Bilgileri ve Dosyasında Gerçekleşen İşlemler
  - 5.1.6. Son Üç Yıllık Dönemde Belediye Dosyasında Gerçekleşen İşlemler
  - 5.1.7. Ana Gayrimenkule Ait Bilgiler
  - 5.1.8. Bağımsız Bölüme Ait Bilgiler

### 6. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 6.1. Bölge Analizi
- 6.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkulün Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 6.3. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi
- 6.4. Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 6.5. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 6.6. Emsallerin Tanımı ve Satış/Kira Bedelleri ile Seçilme Nedenleri
- 6.7. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi

### 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 7.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 7.2. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

- 7.3. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 7.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 7.5. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları
- 7.6. Asgari Bilgilerden Bu Raporla Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 7.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 7.8. Taşınmazın GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

## 8. SONUÇ

- 8.1. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 8.2. Nihai Değer Takdiri

## 9. RAPOR EKLERİ

- 9.1. Fotoğraf, Grafik, Tapu Örneği ve Benzeri Bilgi ve Belgeler
- 9.2. Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri ve Özgeçmişleri



## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	: AKIŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ</b>	: Acıbadem Mah. Gayret Sok. No:20 / 18 Acıbadem Mah. Gayret Sok. No:22A / 25 , 22B / 27 Üsküdar / İST
<b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI</b>	: 3 adet Daire
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mah. 474 Ada, 1 Parsel 3.kat 18 nolu Daire 474 Ada, 4 Parsel 3.Kat 25 ve 27 nolu Daire
<b>İMAR DURUM BİLGİLERİ</b>	: Kısmen ayrıık nizam konut, kısmen yol, kısmen de park ve dinlenme alanında kalmakta olup, Taks;0,25, Kaks;1 Hmax;14,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. (Detaylı Bilgi için Bkz.İmar Bilgileri)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor yukarıda adres ve tapu bilgileri verilen 3 adet dairenin Pazar Değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Konu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususları içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>SÖZLEŞE TARİHİ</b>	: 16.12.2018
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 27.12.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 31.12.2019
<b>TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	: 1.550.000,-TL (BirmilyonbeşyüzellibinTürkLirası)

### RAPORU HAZIRLAYAN VE KONTROL EDENLER:

  
Erdem POLAT  
Değerleme Uzmanı

Lisans No: 409783

  
Falk Serkan ESKİZENGİN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı /  
İnş.Müh.

Lisans No: 401627

  
B.Sibel NUHOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı /  
Mimar

Lisans No: 400256

Not:Bu sayfa, değerlendirme raporunun ayrıılmaz bir parçası olup, rapor içerisindeki bilgilerden bağımsız olarak kullanılamaz.

## 2. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan değerlendirme raporu ile ilgili aşağıdaki hususları beyan ederiz,

- Raporun tarafsız ve önyargısız olarak hazırlandığını,
- Taraflar ile Şirketimizin herhangi bir ilişkisi bulunmadığını,
- Değerlemeye konu gayrimenkulle ilgili Şirketimizin bugün ya da geleceğe yönelik herhangi bir tasarrufu bulunmadığını,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne ve sonucuna bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının iyi niyet ilkeleri çerçevesinde ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirildiğini,
- Değerleme uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme uzmanının kişisel olarak saha incelemelerini yaptığını,
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında düzenlendiğini,
- Bu raporun ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını,
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde taşınmazların teminat niteliklerine etki edecek ve mülkiyet haklarını sınırlandıracak herhangi bir takyidat veya hukuki bir sorun olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- Rapor içerisinde sunulan bilgilerin ve bulguların Değerleme Uzmanının bildiği ve öğrenebildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Değerleme çalışması için yapılan analizler ve elde edilen sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu beyan ederiz.

### 3. RAPOR BİLGİLERİ

#### 3.1. Talep Tarihi ve Sahibi

Konu değerlendirme raporu AKIŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 16.12.2018 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

#### 3.2. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Konu değerlendirme raporu 16.12.2018 tarihinde taraflar arasında imzalanan sözleşme doğrultusunda hazırlanmıştır.

#### 3.3. Değerleme Tarihi

Konu değerlendirme raporu Şirketimiz, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Erdem Polat ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İnşaat Mühendisi Faik Serkan Eskizengin tarafından 24.12.2019 tarihinde saha incelemeleri yapılmak suretiyle, 27.12.2019 tarihinde değerlendirilmiştir.

#### 3.4. Rapor Tarih ve Numarası

Konu değerlendirme raporu Şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde 2019-AKIS-001 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 3.5. Raporun Konusu ve Türü

Konu değerlendirme raporu, İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 474 ada, 1 no.lu parsel üzerinde yer alan 2 Bodrum+Zemin+3 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası vasıflı ana taşınmazda yer alan 18 bağımsız bölüm numaralı Daire, 474 ada, 4 no.lu parsel üzerinde yer alan 2.Bodrum+Zemin+3 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası vasıflı ana taşınmazda yer alan 25, 27 bağımsız bölüm numaralı Daire nitelikli taşınmazların günümüz piyasa koşullarında satışa esas pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususları içerecek şekilde hazırlanmıştır.

#### 3.6. Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı

Konu rapor Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Erdem Polat (SPK Lisans No:409783) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İnşaat Mühendisi F.Serkan Eskizengin (SPK Lisans No:401627) tarafından hazırlanmıştır.

#### 3.7. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı

Konu rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mimar B.Sibel Nuhoğlu (SPK Lisans No:400256) tarafından kontrol edilmiştir.

#### 3.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RAPOR TARİHİ	RAPOR NO	RAPORU HAZIRLAYANLAR	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)
27.12.2018	2018-AKIS-001-R1	Erdem POLAT (409783)	474 ADA 1 PARSEL 18 NO.LU B.B.: 540.000 TL
		F.Serkan ESKİZENGİN (401627)	474 ADA 4 PARSEL 25 NO.LU B.B.: 515.000 TL
		B.Sibel NUHOĞLU (400256)	475 ADA 4 PARSEL 27 NO.LU B.B.: 785.000 TL



#### 4. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

##### 4.1. Şirket Bilgileri

**Şirket Ünvanı:** A Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
**Adres:** Cevizli Mah. Bağdat Cad. Ethem Güral İş Merkezi, No: 515 Kat:4 Maltepe/İstanbul  
**Telefon:** 0216 417 50 25  
**E-posta:** info@adeğerleme.com  
**Kuruluş Tarihi:** 18.05.2007  
**Sermayesi:** 300.000 TL  
**Ticaret Sicil No.:** 626162

A Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VII No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 03.12.2010 tarihinde listeye alınmıştır.

##### 4.2. Müşteri Bilgileri

**Şirket Ünvanı:** Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Adres:** Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, No:25, Akasya AVM, Üsküdar/İstanbul  
**Telefon:** 0212 393 01 00  
**Kuruluş Tarihi:** 22.11.2015  
**Ödemiş Sermayesi:** 430.091.850 TL  
**Ticari Sicil No.:** 570679

##### 4.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Konu rapor, değerlemesi talep edilen İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 474 ada, 1 no.lu parsel üzerinde yer alan 2Bodrum+Zemin+3 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası vasıflı ana taşınmazda yer alan 18 bağımsız bölüm numaralı Daire, 474 ada, 4 no.lu parsel üzerinde yer alan 2.Bodrum+Zemin+3 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası vasıflı ana taşınmazda yer alan 25, 27 bağımsız bölüm numaralı Daire nitelikli taşınmazların günümüz piyasa koşullarında satışa esas pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar Değeri; bir mülkün makul bir pazarlama süresi ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Değerleme raporu içeriği ile ilgili müşteri tarafından talep edilen bilgiler sözleşmede belirtilmiştir. Değerleme ile ilgili müşteri tarafından sözleşmedeki şartlar dışında tarafımıza getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün

#### 5.1.1. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

##### 474 ADA 1 NO.LU PARSEL 18 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Üsküdar
Mahallesi/Köyü	:	Bulgurlu Mahallesi
Mevkii	:	-
Pafta	:	74
Ada	:	474
Parsel	:	1
Yüzölçümü	:	1117,77 m <sup>2</sup>
Ana Taşınmaz Niteliği	:	2Bodrum+Zemin+3 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası
Maliki/Hisse	:	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 1/1

B.B. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID
18	3	DAİRE	100/1900	08.12.2017	22082	222	21937	22537249

##### 474 ADA 4 NO.LU PARSEL 25, 27 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Üsküdar
Mahallesi/Köyü	:	Bulgurlu Mahallesi
Mevkii	:	-
Pafta	:	74
Ada	:	474
Parsel	:	4
Yüzölçümü	:	1673,50 m <sup>2</sup>
Ana Taşınmaz Niteliği	:	2.Bodrum+Zemin+3 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası
Maliki/Hisse	:	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 1/1

B.B. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID
25	3	DAİRE	100/3200	08.12.2017	22082	239	23611	22519257
27	3	DAİRE	100/3200	08.12.2017	22082	239	23613	22519258

#### 5.1.2. Takyidat Durumu

Tapu Kadastro Müdürlüğü Webtapu Sisteminde, 25/12/2019 tarihinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu Bağımsız Bölümler üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda yer almaktadır.

**474 Ada 1 No.lu Parsel 18 No.lu Bağımsız Bölüm üzerinde;**

-Beyan: Yönetim Planı 26/08/1987

-Beyan: 10 Otoluk otopark şerhi 09/09/1987 Tarih- Yevmiye: 3329

-Beyan: Bu taşınmazın mülkiyeti KM' ne çevrilmiştir. 22/01/2016 Tarih – 1408 Yevmiye



#### 474 Ada 4 No.lu Parsel 25, 27 No.lu Bağımsız Bölümler Üzerinde;

-Beyan: Yönetim Planı 25/08/1987

-Beyan: 10 Otoluk otopark şerhi 03/11/1987 Tarih- Yevmiye: 4134

-Beyan: Bu taşınmazın mülkiyeti KM' ne çevrilmiştir. 22/01/2016 Tarih – 1440 Yevmiye

-Beyan: İSTABUL ANADOLU 16.ASLIYE HUKUK MAHKEMESİ nin 30/07/2019 tarih 2015/277 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.( Şablon: Davalıdır Belirtmesi) Üsküdar - 30-07-2019 17:55 - 15792

Taşınmazların beyanlar hanesinde yer alan Yönetim Planı, cins değişikliği ve otopark şerhi beyanı taşınmazların alım/satımına engel bir durum teşkil etmemektedir. Ayrıca 474 ada 4 parsel üzerinde değerlemeye konu 25-27 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların tapu kayıtlarında davalıdır belirtmesi bulunmakta olup Belediye avukatından alınan şifahi bilgiye göre el atma davasının parselin Çeçen Sokak cephesinde halihazırda yol olarak kullanılmakta olan ve imar planında yol olarak planlanmış olan alanı kapsadığı ve dava sürecinin istinafa taşınarak devam ettiği öğrenilmiştir. 474 ada 1 no.lu parsel için olduğu gibi, davanın ana gayrimenkul malikleri lehine sonuçlanacağı düşünülmekle birlikte, dava sonucu her ne olursa olsun değerlendirme konusu taşınmazın devrine, değerine ve teminat niteliğine etkisinin olmayacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların tapu takyidatları açısından GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

#### 5.1.3 Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Anı Finansal Kiralama adına kayıtlı iken 08.12.2017 tarih, 22082 yevmiye kaydı ve 6361 S.Y. göre 3. Kişiyeye devir işlemi ile Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### 5.1.4 Yeri, Konumu, Tanımı, Yakın Çevre Özellikleri ve Krokiler

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, Gayretli Sokak üzerinde 20 dış kapı numaralı (474 ada 1 parsel) Demirciler Apartmanı ve 22 dış kapı numaralı (474 ada 4 parsel) Gayret Apartmanı A-B girişlerinde konumlanmıştır. Acıbadem Mahallesi Akasya AVM yakını D-100 karayoluna cepheli olan taşınmazlara ulaşım D-100 Karayolu üzerinden metrobüs, metro, toplu taşıma araçları ve özel araçla çok kolaydır. Akasya AVM, Uzunçayır Metrobüs ve Ünalın Mahallesi Metro durağı Akasya AVM çıkışı ana taşınmazların yaklaşık 250m uzağındadır. Ulaşımın alternatifli olduğu bölgede, altyapı ve belediye hizmetleri tamdır. Taşınmazın yakın çevresinde Akasya AVM ve Mihriban Suat Bedük İlkokulu önemli röper noktaları olarak gözlemlenmektedir. Yakın çevresi D-100 karayolu cepheli yapılaşma 5-7 katlı alt katları dükkan üst katları konut/ofis kullanımı tercihli yapılaşmıştır.



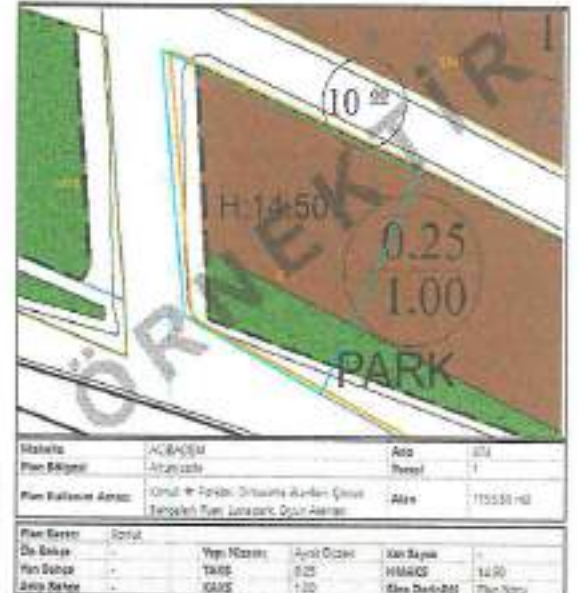


### 5.1.5. İmar Durumu, Ruhsat, Proje Bilgileri, Yapı Denetim Bilgileri ve Dosyasında Gerçekleşen İşlemler

#### İmar Durumu:

Üsküdar Belediyesi imar durum bürosu yetkilisinden alınan şifahi bilgiye göre, değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 474 ada 1-4 parseller, Üsküdar Belediyesi'nce onanan, 18.03.1991 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Altınzade Uygulama İmar Planında, 13.12.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında, 21.06.2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Sistem Metro Hattı Uygulama İmar Planı tadilatında, 18.02.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçişi Uygulama İmar Planında ve 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Çamlıca Altgeçidi D-100 Karayolu Arası Yol, Kavşak (Hastane Yolu) Uygulama İmar Planı Tadilatı kapsamında kısmen ayrıntı nizam konut, kısmen yol, kısmen de park ve dinlenme alanında kalmakta olup Taks;0,25, Kaks;1 Hmax;14,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Taşınmazlardan 474 ada 1 parselin yaklaşık 746m<sup>2</sup> si, 474 ada 4 parselin ise yaklaşık 1100m<sup>2</sup> sinin konut alanında kaldığı, parsellerin geri kalan alanlarının ise kısmen park ve dinlenme alanında kısmen de yolda kaldığı, değerlemeye konu ana taşınmazların kısmen terk edilecek alanda kaldığı ancak iskanlı olan yapıların korunacağı parseller üzerinde yeniden yapılaşma olması durumunda ilgili terkinin uygulanacağı ve uygulama esnasında taşınmazların Kadıköy-Kartal Raylı Sistem Metro Hattı Uygulama İmar Planı Tadilatında ve İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçişi Uygulama İmar Planında kalması sebebi ile ilgili kurumlardan görüş alınması gerektiği şifahi olarak öğrenilmiştir. Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ada/parsel bazında yerinin doğruluğu, Üsküdar Belediyesi'nce onanan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planından tespit edilmiştir.



#### Ruhsat, Proje Bilgileri:

##### 474 Ada 1 Parsel

Bina bazında 474 ada 1 parselin yerinin doğruluğu vaziyet planı incelenerek, bağımsız bölüm bazında daire vasıflı 18 no.lu bağımsız bölümün ana gayrimenkul içindeki konumunun doğruluğu ve alanının projesi ile uyumluluğu Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen mevcut kat irtifakına esas 18.06.1987 tarihli 987/2429 no.lu mimari projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerlemeye konu ana taşınmazlardan 474 ada 1 no.lu parselin belediye arşiv dosyasında 07.07.1987 tarih 95-26 no.lu (3 adet dükkan+16 adet daire) 19 bağımsız bölüm, 6 kat (yol altı 2 kat+yol üstü 4 kat), 1450m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş yeni yapı ruhsatı olduğu, 28.03.1989 tarih 89/1374 no.lu 19 bağımsız bölüm (3 dükkan+ 16 daire), 6 kat (yol altı 2 kat+yol üstü 4 kat) için verilmiş yapı kullanma izin belgesi olduğu görülmüştür. Belediye İmar arşiv dosyasında yapı kullanma izin belgesinden sonra düzenlenmiş olumsuzluk yaratabilecek herhangi bir tutanak ya da encümen kararına rastlanılmamıştır.



BELGE ADI	TARİH	NO	YOL ATI KAT SAYISI	YOL ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN
RUHSAT	07.07.1987	95-26	2	4	6	19	1450
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	23.03.1989	89/1374	2	4	6	19	1450
MİMARİ PROJESİ	18.06.1987	987/2429	2	4	6	19	1450

#### 474 Ada 4 Parsel

Bina bazında 474 ada 4 parselin yerinin doğruluğu vaziyet planı incelenerek, bağımsız bölüm bazında daire vasıflı 25, 27 no.lu bağımsız bölümlerin ana gayrimenkul içindeki konumunun doğruluğu ve alanının projesi ile uyumluluğu Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen mevcut kat irtifakına esas 16.06.1987 tarihli 987/2508 no.lu mimari projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu ana taşınmazlardan 474 ada 4 no.lu parselin belediye arşiv dosyasında 04.11.1987 tarih 95-18 no.lu (5 adet dükkan+24 adet daire) 29 bağımsız bölüm, 6 kat (yol altı 2 kat+yol üstü 4 kat), 2709m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş yeni yapı ruhsatı olduğu, 31.08.1989 tarih 89/4270 no.lu 28 bağımsız bölüm (5 dükkan+ 23 daire (26 no.lu bağımsız bölüm hariç), 6 kat (yol altı 2 kat+yol üstü 4 kat) için verilmiş yapı kullanma izin belgesi, 22.01.1991 tarih ve 91/96 sayılı 26 no.lu bağımsız bölüm için verilmiş yapı kullanma izin belgesi olduğu görülmüştür. Belediye imar arşiv dosyasında yapı kullanma izin belgesinden sonra düzenlenmiş olumsuzluk yaratabilecek herhangi bir tutanak ya da encümen kararına rastlanılmamıştır.

BELGE ADI	TARİH	NO	YOL ATI KAT SAYISI	YOL ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN
RUHSAT	04.11.1987	95-18	2	4	6	29	2709
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ(26 NO.LU B.B. HARIÇ )	31.08.1989	89/4270	2	4	6	28	2709
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ(26 NO.LU B.B. İÇİN VERİLMİŞ.)	22.01.1991	91/96	2	4	6	1	2709
MİMARİ PROJESİ	16.06.1987	987/2508	2	4	6	29	2709

#### Yapı Denetim Bilgileri:

Değerlemeye konu 474 ada 1 ve 4 no.lu parsellerde yer alan taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunundan önce inşa edilmesi sebebi ile kanun ve hükümleri kapsamı dışında kalmaktadır.

#### 5.1.6. Son Üç Yıllık Dönemde Belediye Dosyasında Gerçekleşen İşlemler

Değerleme konusu taşınmazın Üsküdar Belediye'sinde yer alan dijital imar arşiv dosyasında yapılan incelemede, şifahi olarak alınan mevcut imar koşullarında son 3 yıl içerisinde iskanlı olan taşınmazları olumsuz yönde etkileyebilecek bir değişikliğin söz konusu olmadığı görülmüştür.

Değerlemeye konu 474 ada 1 no.lu parsel için dijital imar arşiv dosyasında parselin 48.23m<sup>2</sup> lik kısmında kamulaştırmasız el atma sebebi ile 21.Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından görülen 2015/266 esas sayılı dava olduğu ve davanın 07.04.2017 tarihinden karara bağlanarak kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesine ve ilgili idarenin belirlenen kamulaştırma bedelini davacıya ödemesine karar vermesiyle sonuçlandırıldığı görülmüştür. Bu işlem sonucu taşınmaz tapu alanı 1166m<sup>2</sup> iken 1117,77m<sup>2</sup> olarak tescil edilmiştir. Ana gayrimenkul malikleri lehine sonuçlanmış olan davanın taşınmaz değeri ve teminat niteliğine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.



Değerlemeye konu 474 ada 4 no.lu parsele ait dijital İmar arşiv dosyasında yapılan incelemede, parselin 111.61m<sup>2</sup> lik kısmında kamulaştırmasız el atma sebebi ile 16.Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından görülen 2015/277 esas sayılı dava olduğu, davanın 10.07.2019 tarihinde belediye aleyhine sonuçlandırıldığı ve davanın Belediye tarafından istinafa taşınacağı 13.11.2019 tarihli Belediye iç yazışmasından anlaşılmıştır.

Belediye avukatından alınan şifahi bilgiye göre el atma davasının parselin Çeçen Sokak cephesinde halihazırda yol olarak kullanılmakta olan ve imar planında yol olarak planlanmış olan alanı kapsadığı ve dava sürecinin istinafa taşınarak devam ettiği öğrenilmiştir. 474 ada 1 no.lu parsel için olduğu gibi, davanın ana gayrimenkul malikleri lehine sonuçlanacağı düşünülmekle birlikte, dava sonucu her ne olursa olsun değerlendirme konusu taşınmazın devirine, değerine ve teminat niteliğine etkisinin olmayacağı kanaatine varılmıştır.

### 5.1.7. Ana Gayrimenkule Ait Bilgiler

#### 474 ada 1 parsel

Yaklaşık 29 yıllık olan ana taşınmaz (Demirciler Apartmanı) , 1.117,77 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 474 ada 1 numaralı köşe parsel üzerinde yer almakta olup batı yönünde Günel Sokağa, kuzey cephesinde Gayret Sokağa, güney cephesinde D-100 Karayoluna, Doğu cephesinde ise komşu parseli cepheli konumdadır.



Betonarme karkas ve ayrik nizam inşa edilmiş olan bina; 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplamda 6 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.bodrum katta kalorifer dairesi, sığınak, su deposu, hidrofor ve kapıcı dairesi, 1.bodrum katta bina girişi ve 1,2,3 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, zemin,1,2,3. normal katlarında katta 4 adet olmak üzere 4-19 arası numaralandırılmış olan daire nitelikli bağımsız bölümler olmak üzere ana taşınmazda toplam 19 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Ana gayrimenkulün girişi 1.bodrum kattan batı cephesinden sağlanmaktadır. Ana taşınmazın giriş kapısı demir doğrama kapı merdiven ve sahanlıklarının zemin kaplaması ise mermer dir.



#### 474 ada 4 parsel

Yaklaşık 29 yıllık olan ana taşınmaz (Gayret Apartmanı) , 1.673,50 m2 yüzölçümlü 474 ada 4 numaralı köşe parsel üzerinde yer almakta olup, doğu yönünde Çeçen Sokağı, kuzey cephesinde Gayret Sokağı, güney cephesinde D-100 Karayoluna, batı cephesinde ise komşu parselle cepheli konumdadır.

Betonarme karkas ve ayırık nizam inşa edilmiş olan bina; 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplamda 6 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.bodrum katta kalorifer dairesi, sığınak, su deposu, hidrofor ve kapıcı dairesi, 1.bodrum katta iki adet bina girişi (yerinde Gayretli Sokak cephesinden binaya bakıldığında orta bölümde sağ tarafta yer alan giriş A, sol giriş ise B olarak isimlendirilmiştir.) ve 1,2,3,4,5 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, zemin,1,2,3. normal katlarında katta 6 adet olmak üzere 6-29 arası numaralandırılmış olan daire nitelikli bağımsız bölümler olmak üzere ana taşınmazda toplam 29 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre zemin katında yerinde A giriş olarak adlandırılmış olan sağ bölümünde 7,8,9 no.lu, B giriş olarak adlandırılmış sol bölümünde 10,11,12 no.lu, 1. normal katında yerinde A giriş olarak adlandırılmış olan sağ bölümünde 12,13,14 no.lu, B giriş olarak adlandırılmış sol bölümünde 15,16,17 no.lu, 2. normal katında yerinde A giriş olarak adlandırılmış olan sağ bölümünde 18,19,20 no.lu, B giriş olarak adlandırılmış sol bölümünde 21,22,23 no.lu, 3. normal katında yerinde A giriş olarak adlandırılmış olan sağ bölümünde 24,25,26 no.lu, B giriş olarak adlandırılmış sol bölümünde 27,28,29 no.lu bağımsız bölümler yer almaktadır.

Ana gayrimenkulün girişi 1.bodrum kattan cephe alınan Gayretli Sokaktan bakıldığında binanın orta bölümünden sağ (yerinde A girişi) ve sol (yerinde B girişi) tarafta olmak üzere iki adet giriş ile sağlanmaktadır. batı cephesinden sağlanmaktadır. Ana taşınmazın giriş kapısı demir doğrama kapı merdiven ve sahanlıklarının zemin kaplaması ise mermer ve mozaik mermer dir.



### 5.1.8. Bağımsız Bölümlere Ait Bilgiler

#### 474 Ada 1 Parsel 18 No.lu Bağımsız Bölüm

**Ana Gayrimenkul İçindeki Konumu:** Değerlemeye konu "Daire" vasıflı 18 no.lu bağımsız bölüm binaya Günel Sokak cephesi 1. Bodrum katta yer alan bina girişinden bakıldığında binanın 3. Normal katında sol arka köşesinde konumlandır.

**Planlama Özellikleri:** Değerlemeye konu 18 no.lu bağımsız bölüm yerinde yapılan incelemeler ve onaylı mimari projesine göre 3 oda, salon, mutfak, antre, hol, banyo, wc ve 3 adet balkondan oluşan yaklaşık 100m<sup>2</sup> alanlı dairedir.

**Dekorasyon Özellikleri:** Konu dairenin salon ve oda yer döşemeleri ahşap masif parke, diğer mekanların yer döşemeleri kısmen seramik, kısmen mermer dir. Daire giriş kapısı çelik, iç kapıları panel kapıdır. Duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. Mutfak tezgâhı graniti dolapları ise laminant tır. Banyoda dolaplı lavabo, klozet, duşakabin ve duş teknesi mevcuttur. Dairede doğalgaz kombi ısıtma sistemi kullanılmakta olup, kombi ve tüm bölümlerde radyatör mevcuttur.

#### 474 Ada 4 Parsel 25 No.lu Bağımsız Bölüm

**Ana Gayrimenkul İçindeki Konumu:** Değerlemeye konu "Daire" vasıflı 25 no.lu bağımsız bölüm binaya Gayretli Sokak cephesinden bakıldığında binanın 3. Normal katında sağ arka köşesinde konumlandır. Bağımsız bölüme ulaşım 1. Bodrum kattan A girişten sağlanmaktadır.

**Planlama Özellikleri:** Değerlemeye konu 25 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesinde ve yerinde yapılan incelemeye göre 3 oda, salon, mutfak, antre, hol, banyo, wc ve 3 adet balkondan oluşan yaklaşık 90m<sup>2</sup> alanlı dairedir.

**Dekorasyon Özellikleri:** Konu dairenin salon ve oda yer döşemeleri ahşap masif parke, diğer mekanların yer döşemeleri ise seramik dir. Daire giriş kapısı çelik, iç kapıları panel kapıdır. Duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. Mutfak tezgâhı ve dolapları laminant tır. Banyoda dolaplı lavabo, klozet, duşakabin ve duş teknesi mevcuttur. Dairede merkezi sistem ısıtma sistemi kullanılmakta olup, radyatörler mevcuttur.

#### 474 Ada 4 Parsel 27 No.lu Bağımsız Bölüm

**Ana Gayrimenkul İçindeki Konumu:** Değerlemeye konu "Daire" vasıflı 27 no.lu bağımsız bölüm binaya Gayretli Sokak cephesinden bakıldığında binanın arka tarafın sol orta bölümünde konumlandır. Bağımsız bölüme ulaşım 1. Bodrum kattan B girişten sağlanmaktadır.

**Planlama Özellikleri:** Değerlemeye konu 27 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesinde ve yerinde yapılan incelemeye göre 3 oda, salon, mutfak, antre, hol, banyo, wc ve 3 adet balkondan oluşan yaklaşık 95m<sup>2</sup> alanlı dairedir.

**Dekorasyon Özellikleri:** Konu dairenin salon ve oda yer döşemeleri ahşap masif parke, diğer mekanların yer döşemeleri ise seramik dir. Daire giriş kapısı çelik, iç kapıları ahşap kapıdır. Duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. Mutfak tezgâhı ve dolapları laminant tır. Banyoda ayaklı lavabo, klozet, duşakabin ve duş teknesi mevcuttur. Dairede merkezi sistem ısıtma sistemi kullanılmakta olup, radyatörler mevcuttur.



## 6. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. Bölge Analizi

#### İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır. Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. Kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. 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.



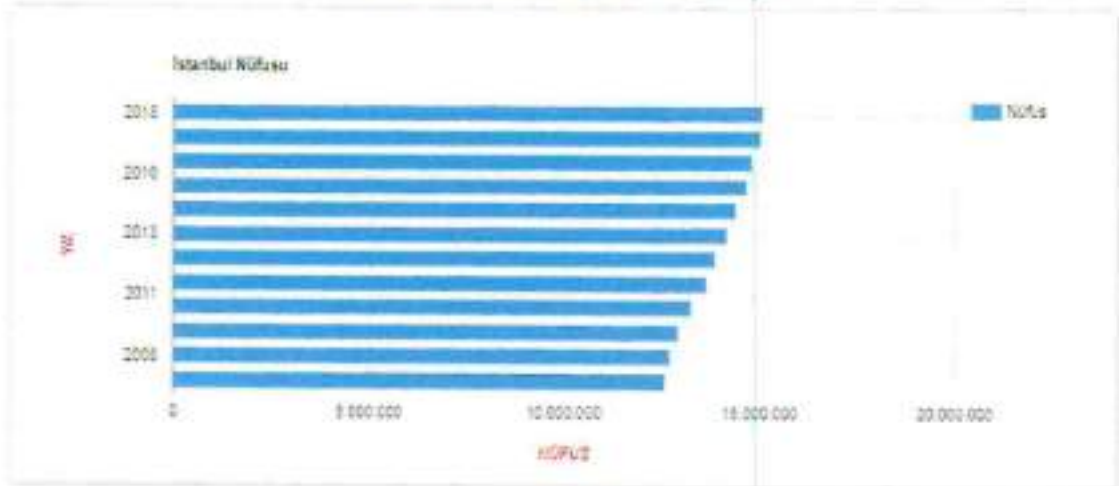
İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a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

İstanbul nüfusu 2018 yılı verilerine göre 15.067.724'dir. Bu nüfus, 7.542.231 erkek ve 7.525.493 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,06 erkek, %49,94 kadındır.

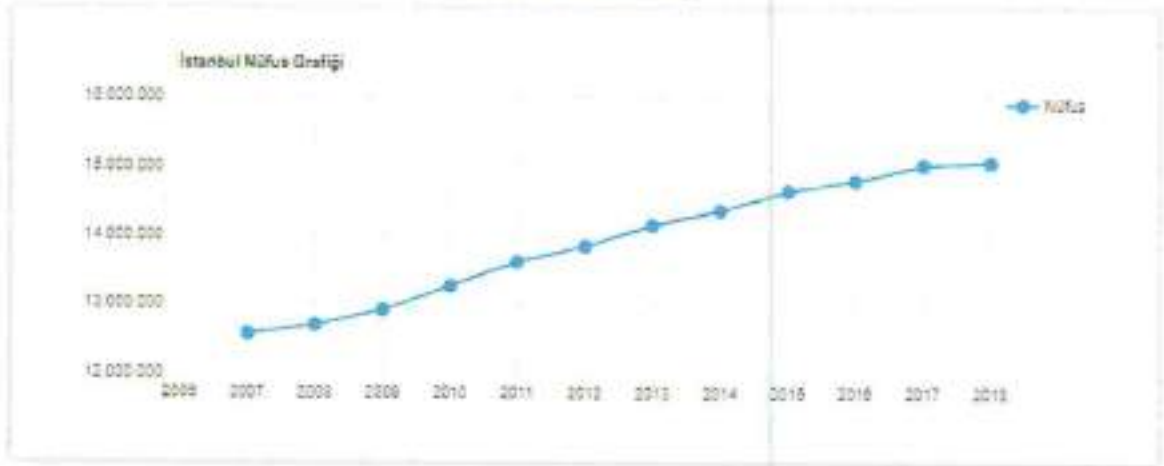
Yıllara Göre İstanbul Nüfusu

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.904.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.857.434	7.380.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.885	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.495.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

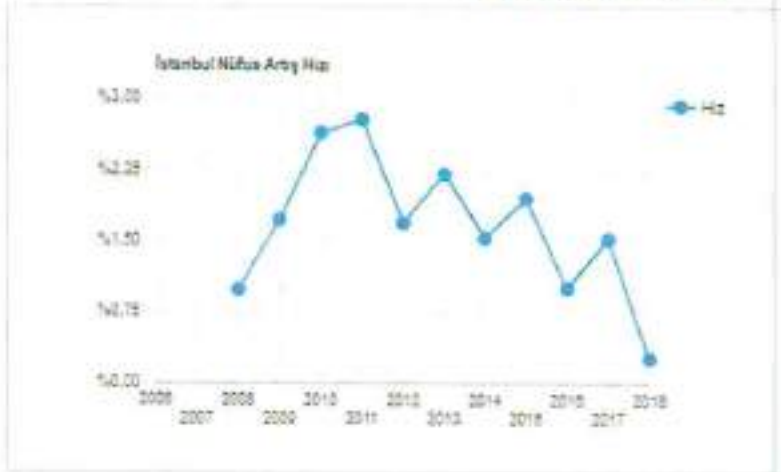
İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



### İstanbul Nüfus Grafiği



### İstanbul Nüfus Artış Hızı



Yıl	İstanbul Nüfusu	Artış Hızı
2008	12.697.164	% 0.98
2009	12.915.158	% 1.72
2010	13.255.685	% 2.64
2011	13.624.240	% 2.78
2012	13.654.740	% 1.69
2013	14.160.467	% 2.21
2014	14.377.018	% 1.53
2015	14.657.434	% 1.95
2016	14.804.116	% 1.00
2017	15.029.231	% 1.52
2018	15.067.724	% 0.26

### Yıllara Göre İstanbul Nüfus Yoğunluğu

Kilometrekareye düşen insan sayısı, İstanbul yüzölçümü 5.313 km<sup>2</sup>

Yıl	İstanbul Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu
2018	15.067.724	2836 /km <sup>2</sup>
2017	15.029.231	2829 /km <sup>2</sup>
2016	14.804.116	2786 /km <sup>2</sup>
2015	14.657.434	2759 /km <sup>2</sup>
2014	14.377.018	2706 /km <sup>2</sup>
2013	14.160.467	2665 /km <sup>2</sup>
2012	13.654.740	2606 /km <sup>2</sup>
2011	13.624.240	2564 /km <sup>2</sup>
2010	13.255.685	2495 /km <sup>2</sup>
2009	12.915.158	2431 /km <sup>2</sup>
2008	12.697.164	2390 /km <sup>2</sup>
2007	12.573.836	2367 /km <sup>2</sup>





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

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. 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 engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İlerdeki 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.

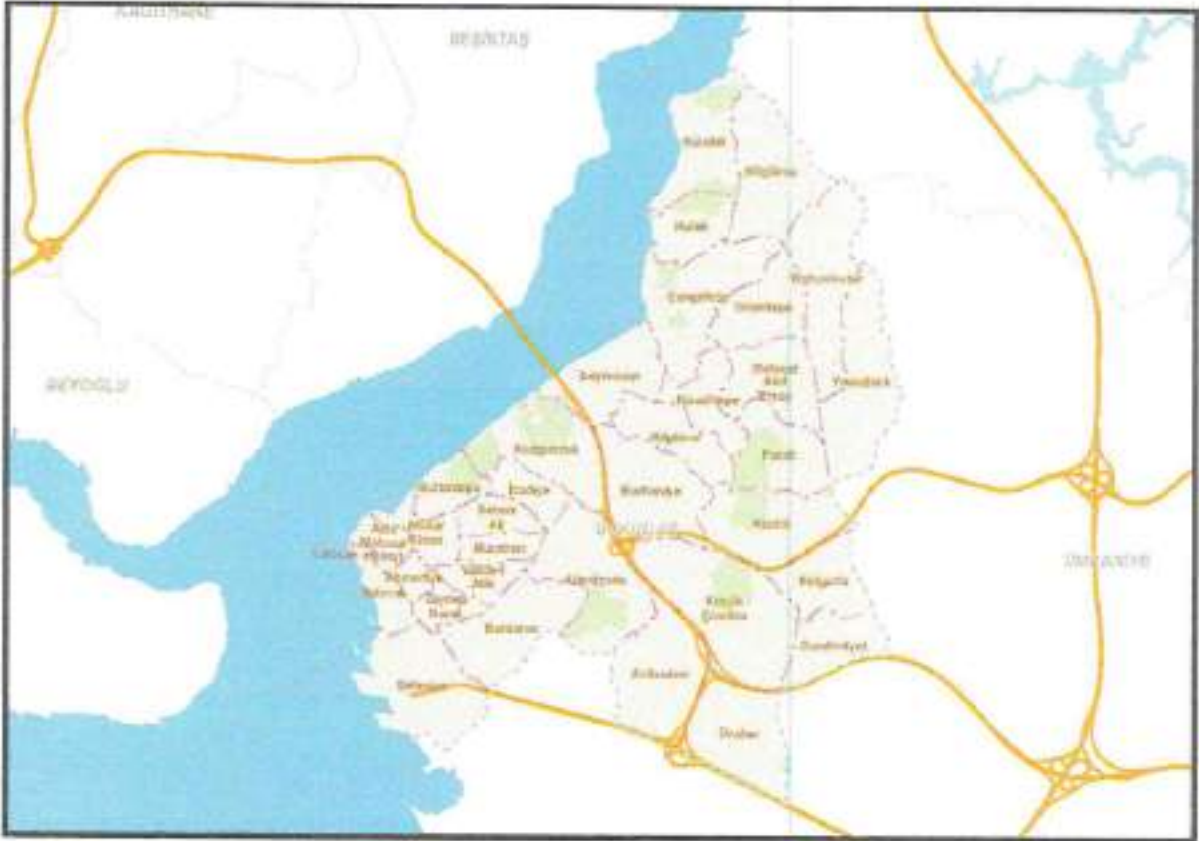
İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlerde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlerde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, döküme, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. İstanbul'da son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Anadolu Yakası'nda, Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restorani barındırmaktadır.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihi eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihi eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

## Üsküdar İlçesi

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 35,5 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. Doğusunda Ümraniye ilçesi, Güney Doğusunda Ataşehir İlçesi, Batısında İstanbul Boğazı, Kuzeyinde Beykoz ilçesi, Güneyinde ise Kadıköy ilçesi ile sınırdır.



Kıyı şeridi genellikle dardır. İskelelerin bulunduğu, kamuya açık alan dışındaki kıyı şeridi ya denize dik ya da özel yapılarla kapatılmış şekildedir. İklim yönünden Marmara Bölgesi'nin karakteristik özelliğini gösterir. Bir yandan Marmara'nın ılıman havası öte yandan Balkanlar'dan gelen soğuk hava ilçemizi etkisi altında bulundurur. Yazları sıcak ve kurak, ilkbahar, sonbahar ve kış ayları ise genelde yağmurlu geçer. Yıllık ortalama sıcaklık 15 derecedir. Yıllık ortalama yağış miktarı metrekare başına 650 - 700 kg'dır. Nem oranı yüksektir. Ortalama nispi nem %75'tir.

İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Boğaza kıyısı olan Üsküdar, 1926 yılında il iken ilçe statüsüne getirildi. Son olarak 2008 yılında üç mahallesinin (Fetih, Örnek ve Esatpaşa) ayrılarak Ataşehir'e bağlanması, ilçenin günümüzdeki sınırlarını belirledi.

Bu tarihi ilçede sayısız önemli eser ve doğal güzellikler bulunuyor. Simgesi niteliğindeki Kız Kulesi dışında, Beylerbeyi Sarayı, Küçüksu Kasrı, Florence Nightingale Müzesi, Mihrimah Sultan Camii, Şemsi Paşa Camii, Büyük Çamlıca Sefa Tepesi, III. Ahmed Çeşmesi gibi. İsmi 2016 yılında 15 Temmuz Şehitler Köprüsü olarak değiştirilen Boğaziçi Köprüsü (diğer adıyla Birinci Köprü)'nün ayaklarından biri de gene Üsküdar ilçesinin Beylerbeyi semtindedir.



İlçede birçok önemli kamu ve sağlık kuruluşu sayabiliriz. Bunlar arasında, Haydarpaşa Numune Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Dr. Sıyami Ersek Göğüs Kalp Damar Cerrahi Hastanesi Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Başkent Üniversitesi İstanbul Uygulama ve Araştırma Merkezi, Zeynep Kamil Kadın ve Çocuk Hastalıkları Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile GATA Hastanesi'ni sayabiliriz. 2013'te Marmaray projesinin tamamlanmasıyla ilçe önemli bir ulaşım merkezine dönüştü.

#### Tarihçe

Her şehrin tarihi o şehrin sakinlerinin de tarihidir. Yüzyıllar boyu bağrında nice sakinlerine kucak açan Üsküdar, İstanbul'un fethinden neredeyse bir buçuk asır yıl evvel Türk egemenliğine girmiş ve daha o çağlardan itibaren "kutlu bir diyar" olma yolunda hızla ilerlemiştir.

Tarihi yanmadanın karşısında, alabildiğine geniş bir İstanbul peyzajına açılan müstesna konumuyla Üsküdar, Asya topraklarının başladığı bir köprübaşdır. Antik çağlardan beri doğal dokusunun güzelliği sayesinde Ön Asya-Avrupa arası ulaşım kolaylığı sağlayan Boğaziçi'nin açılım noktasında bulunan Üsküdar, her zaman bir cazibe merkezi olmuştur. Bu özel durum; Üsküdar'ın sık aralıklarla istilâlara, farklı egemenlikler altında kalmasına yol açmıştır. Üsküdar isminin nereden geldiği konusunda değişik kaynaklarda farklı görüşler olsa da erken dönem eserlerde geçen Khrisopolis ve Skutarium kelimelerinin "altın şehir" ve "kalkan şehir" anlamlarını vermesi; ayrıca dünya haritacılığının ilk dönem örneklerinde de Latince "scutari" kelimesinin kullanılmış bulunması Üsküdar ismini çağların içinden bugünlere getirir. Şehrin ismi İngilizce'ye Latince'den aynen geçmiştir. Adı da tarihi kadar kadim olan Üsküdar, gelecek zamanlara doğru yürüyüşünü aynı eskimezlik içinde sürdürüyor.

Üsküdar'ın tarihine yakından baktığımızda M.Ö. 1000'li yıllara uzanan bir tarihçe buluruz. Erken dönem Üsküdar'ın oluşumu bölgede Fenikelilerin, biri Kalhedon ( Kadıköy ), diğeri Moda Burnu'nda olmak üzere iki liman kenti kurmaları ile başlar. O çağlarda Fenikeliler, şimdiki Salacak Sahil'ine doğru uzanan sığlık kısma büyük taşlar doldurarak bir mendirek oluştururlar ve ticaret iskeleleri ile tersanelerini Salacak çevresinde kurarlar. Yaklaşık 300 yıl sonra ise, Akalar'ın yönetimi altına giren Üsküdar'da, Anadolu'dan geçici olarak gelenlerin kalıcı iskânı yavaş yavaş kendini göstermeye başlar. Pers egemenliğinden, Atinalılar hakimiyetine, Büyük İskender'in eline geçmesinden, Roma egemenliğine, antik çağlar Üsküdar'ının tarihi adeta saklı bir hazinenin her dönemde tekrar tekrar keşfedilmesinin tarihidir. Bu keşiflerin en uzununu 458 sene ile Roma egemenliğinde geçen devredir.

M.S. 395'te Roma İmparatorluğu ikiye bölünür. Artık Üsküdar'da, Doğu Roma İmparatorluğu yani Bizans dönemi başlamıştır. Bu dönemde Üsküdar, önemli bir ticaret ve konaklama merkezi haline gelmiştir. Ancak bu durum Üsküdar'ın cazibesini daha da arttırmıştır. Bunun sonucu Bizans'a paralel olarak değişik tarihlerde İranlıların ve Arapların İstanbul'a dönük fetih çabalarında uğrak yeri hep Üsküdar olmuştur. 609'da İran, 710'da Araplar, 782'de Abbasi Halifesi Harun Raşid, 1102'de Haçlılar, 1147'de Fransa Kralı VII. Louis ile Alman İmparatoru Konrad, 1203'de gene Haçlılar İstanbul kapılarına dayandıklarında deima Üsküdar'dan geçmişlerdir. XI. Yüzyıl Haçlı Seferleri dönemi Üsküdar'ın en müthiş yağma ve talana uğradığı dönemdir. II. Haçlı Seferi'nde şimdiki Haydarpaşa - İbrahimağa - Ayrılık Çeşmesi arasındaki bölgede Fransa Kralı Louis ile Alman İmparatoru Konrad'ın komuta ettiği Haçlı ordularına karargâh vazifesi gören Üsküdar, IV. Haçlı Seferi'nde Bizans İmparatoru'nun şimdiki Harem'de bulunan yazlık sarayının yağma ve talana uğramasına sahne olmuştur. Üsküdar'da, Haçlı Seferleri sonucu yaşanan Latin egemenliği 1204'den 1261'e kadar 57 sene devam etmiştir. Adı efsanelerle anıla gelen Seyyid Battal Gazi'nin İstanbul'u fetih amacıyla, Üsküdar civarında yedi sene İslâm orduları için öncü ve muhafız kaldığı menakıplamelerde geçmektedir. Üsküdar'da kalıcı Türk izlerinin görülmesi 1071 Malazgirt Zaferi'nden sonraya tekabül eder. İznik' in fethinin ardından yaklaşık 1078'de Üsküdar'da erken dönem Türk yerleşmeleri başlamıştır. Ancak bu tarihlerdeki iskânlar tamamen sivil ve münferit yapıdadır. Osmanlı döneminde Orhan Gazi zamanında Kocaelli Yarımadası, Büyük ve Küçük



Çamlıca'dan Doğancılar'a kadar uzanan bölge, Osmanlı Türkleri'nin egemenliği altına yaklaşık 1348'de girmiş ve daha sonra Yıldırım Bayezid, Güzelcehisar'ı (Anadoluhisarı) yaptırdı, Osmanlı padişahlarının Rumeli'ye geçişlerinde Üsküdar - Güzelcehisar istikametini kullanmaları, askeri güvenlik ve ulaşım kolaylığı da sağladığından adeta bir gelenek haline gelmiştir.

29 Mayıs 1453'te İstanbul'un fethedilmesinden sonra Üsküdar hızla gelişme göstermiştir. Üsküdar daha önce küçük bir Anadolu kasabası görünümünde iken İstanbul'un fethinden sonra bir şehir dokusunu oluşturacak ilk nüveler kendini belli etmeye başlamıştır. Fatih devrinde, Üsküdar adeta yeniden kurulmuştur. Salacak'ta kendi adıyla anılan bir mescit yaptırmış ve Üsküdar'ın Osmanlı klasik şehir dokusuna uyan ilk mahallesi ortaya çıkmıştır. Fatih, Anadolu'dan göçe tâbi kıldığı Türklerin bir kısmını buralara yerleştirmiş, şimdiki İskele Meydanı'na da bir bedesten yaptırarak ticaretin hızlı bir biçimde gelişmesini sağlamıştır. Üsküdar'ı bir gelin gibi süsleyen, bu beldeyi her türlü yağma ve talandan koruyan, Türkmen mahalleleri ile şenlendiren Büyük Fatih'in 3 Mayıs 1481'de Gebze civarındaki Sultan Çayırı'nda vefatı Üsküdar tarihinde önemli bir olaydır. Üsküdar, Fatih'in cenazesinin İstanbul'a geçişine ev sahipliği görevini derin bir üzüntü ve adeta kurucusuna yaraşır bir gayret ile yerine getirmiştir. 16. yüzyıldan itibaren Osmanlı Üsküdar'ı, 91 cami ve mescit, 51 tekke, 12 hamam, 11 kervansaray, 2 imaret, 7 medrese, 260 çeşme, 5 büyük iskele, 2 darüşşifa, 2 menzilhane, tabhane, sıbyan mektepleri, kütüphaneler, darülhadis, sebiller ve posta teşkilatı ile bir çok padişah, sultan, paşa ve devlet adamlarının sarayları, yalı ve köşkleri ile süslenmiştir. Bu hızlı gelişme Üsküdar'ın bir şehir dokusuna bürünmesinin Osmanlı ile başladığını ispatlamaktadır.

Üsküdar'ın her dönemde ayrıcalıklı bir konumda bulunması sosyal hayatta da kendini göstermiş, şehrin Müslüman sakinleri Üsküdar'ı bir Kâbe toprağı saymışlar, Museviler tarafından da Kuzguncuk bölgesi Kudüs toprağı diye sıfatlandırılmıştır. Şehrin, Kâbe toprağı sayılmasının sonucu hac yolculuğunun ilk durağı her dönemde Üsküdar'da olmuştur. Adına Sürre Alayları denen ihtişamlı törenler, her hac döneminde tekrarlanarak bir gelenek haline almıştır. Üsküdar, sosyal tarihimizde kimi ilklerin de şehridir. İlk posta yolunun Üsküdar'dan Kartal'a kadar uzanan bir güzergâhta, II. Mahmud döneminde açılması ve bu açılışa bizzat II. Mahmud'un katılması, İstanbul deniz ulaşımında ilk araba vapurunun yine Üsküdar'da hizmete girmesi, bilim tarihimizde farklı bir yeri bulunan Üsküdar Matbaası'nın III. Selim zamanında Selimiye Mahallesi'nde faaliyet göstermesi, Türk resminin başlangıç noktasını Üsküdar yapacak kadar önem taşıyan Osmanlı Ressamlar Cemiyeti'nin kuruluşunun, dönemin Üsküdar mutasarrıfının onayı ile Üsküdar'da gerçekleşmesi, hemen ilk elde sayılabilecek hususlardır. M.Ö. 1000'lerden beri bilinen ve oturları, Bizans'tan kalan yegâne eser Kız Kulesi ile farklılaşan, Osmanlı devrinde bir oya gibi itinayla işlenen ve güzelleşen, denize açılan ve hiçbirinin, diğerinin görme hakkını engellemediği yalıları, cumbalı güzelim ahşap evlerin süslediği sokaklarıyla, korularıyla, köşkleriyle, çarşıları ve hamamlarıyla, camileriyle, kiliseleri ve sinagoguyla Üsküdar, adı kendisine en çok yakışan altın şehirdir.

#### Kültür Sanat

Üsküdar, kültür yönünden de oldukça zengindir. Tarihi mirasının zenginliği sayesinde zaman içinde kendine mahsus bir Üsküdar kültürü oluşmuştur. Bu kültür, Türk hoşgörüsü merkezinde çok kültürlü bir yapı gösterir. Günümüzde de özelliklerini kısmen koruyan bu kültürel görünüm şehirli bir karakter içindedir. Kültür zenginliği açısından Üsküdar, sadece sakinlerinin sahip olduğu kültürel değerlerin çeşitliliği yönünden değil, kültürel birikiminin zenginliği açısından da öne çıkmaktadır. Bu itibarla kimi zaman, hattatlar şehri, kimi zaman şairler şehri olarak nitelendirilmiştir. Belediye kültür merkezleri, günümüzde bu yoğun kültürel birikimin en verimli biçimde yansıtıldığı yerlerdir.

#### Ulaşım

Üsküdar, dünyanın en kalabalık şehirlerinden biri olan İstanbul'un Avrupa yakasından Anadolu yakasına geçişteki merkez noktada yer almaktadır. Eminönü, Beşiktaş ve Kabataş vapur seferleri ile

Harem/Sirkeci feribot seferlerinin gerçekleştiği Üsküdar, bu yönüyle deniz ulaşımında kilit rol oynamaktadır. Boğaz Köprüsü ve bağlantı yollarının merkezinde bulunması sebebiyle karayolu ulaşımında da aktif olan Üsküdar, Marmaray'ın 2013 yılında hizmete girmesiyle ulaşımındaki stratejik önemini arttırmıştır. Asya ile Avrupa arasında boğazın altından kesintisiz raylı sistem ulaşımı sağlayan Marmaray, bu şekilde her gün binlerce insanın Üsküdar'dan geçmesine vesile olmaktadır. Raylı sistemlere öncelik vererek toplu taşımanın yaygınlaştırılmaya çalışıldığı günümüzde, Üsküdar; deniz yolu, karayolu, raylı sistem ve havayolunun birbirini tamamladığı bu entegre sistemin merkezinde bulunmaktadır.

Üsküdar Meydan ve Sahilyolu Projesi kapsamında, tüm ulaşım sistemlerinin entegrasyonunu sağlayan ve 20.06.2010 tarihinde onaylanan imar planı kapsamında, Üsküdar merkezinde yayalaştırma projeleri hayata geçecektir. Harem-Yenikapı arasında ulaşımı sağlayan, "İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçişi (Avrasya Tüneli) Projesi" ile de mevcut köprülerde bulunan trafik yükü, bu tüp geçide aktarılmış kısmen aktarılmıştır. Üsküdar'da inşaatı halen devam eden bir ulaşım yatırımı da metrodur. Kısmen Üsküdar-Çekmeköy arası hizmete giren 16 adet istasyonu ile 17 kilometre uzunluğunda olan metro ile Üsküdar- Ümraniye-Çekmeköy-Sancaktepe arası 24 dakikaya inecektir. İstanbul ulaşım sisteminin omurgalarından biri olan metrobüs, Üsküdar ilçemizde üç duraktan geçmektedir. Metrobüs hizmetinin faaliyete girmesiyle, konut alanlarımızın İstanbul'un geniş bir bölümü ile bağlantısı daha hızlı ve kolay bir şekilde olacaktır.

Üsküdar'ın ulaşım konusunda kilit noktada olması nedeniyle Boğaz Köprüsü güzergâhında yaşadığı trafik sıkıntısı da geçtiğimiz dönem Üsküdar Belediyesi'nin yapmış olduğu girişimlerle azalmıştır. Üsküdarlıların Üsküdar'a ulaşmasını engelleyen köprü trafiği, Beylerbeyi Kavşak Düzenlemesi ve Kısıklı Tercihli Yol Sistemlerinin yapılması ile azaltılmıştır. Bugün itibarıyla bu çalışma tamamlanmış ve hizmete girmiştir. Anadolu'dan karayolu ile gelen trafiğin deniz yoluyla Avrupa yakasına aktarılması nedeniyle Harem'de yer seçen Harem Otogarı, köprülerin yapılmasından ve kent içi trafik düzenlemesinin ardından atıl duruma gelmiştir. Onaylanan 1/5000 ölçekli Harem Bölgesi ve Haydarpaşa Liman ve Geri Sahası Nazım İmar Planı kapsamında, bulunduğu yerden kaldırılması kararı alınmıştır. Kentteki otogar ihtiyacının "cep otogarı" ile karşılanması öngörülmüştür.

## Nüfus

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı rakamlara göre Üsküdar'ın nüfusu geçen yıla göre 4.425 kişi azalarak artarak 529.145'e düşmüştür. Üsküdar nüfusunun 257.831'ini erkekler, 271.314 'ünü ise kadınlar oluşturdu.

### Yıllara Göre Üsküdar Nüfusu

Yıl	Üsküdar Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	529.145	257.831	271.314
2017	533.570	260.604	272.966
2016	535.537	262.350	273.187
2015	540.817	265.837	274.980
2014	534.970	263.453	271.517
2013	534.836	263.365	271.471
2012	535.918	264.968	270.948
2011	532.182	262.763	269.399
2010	525.947	260.201	265.746
2009	524.379	259.336	265.041
2008	524.889	260.109	264.780
2007	502.666	257.012	245.654



## 6.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkulün Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

GYODER tarafından 18 Kasım 2019 tarihinde yayınlanan "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek Raporu" na göre; 2019 yılı üçüncü çeyreğinde de ilk altı aylık süreçte yaşanan ekonomik gelişmelerin devamı görülmüştür. Küresel olarak artan büyüme endişeleri ve buna karşı alınmaya çalışılan önlemler dikkat çekmiştir. Diğer yandan yaşanan ticaret savaşları ise küresel ekonomik dengesizlikleri artırmaktadır. IMF, Ekim ayında yayınladığı küresel ekonomik görünüm raporunda; büyüme tahminini ticaret savaşlarını gerekçe göstererek düşürmüştür. Kurum, 2019 yılı büyüme beklentisini yüzde 3.2'den yüzde 3'e, 2020 yılı için büyüme beklentisini yüzde 3.5'ten yüzde 3.4'e revize etmiştir. Gelişmiş ekonomiler için 201 yılı büyüme beklentisi yüzde 1.9'dan yüzde 1.7'ye, 2019 yılı gelişen ekonomiler için büyüme beklentisini ise yüzde 4.1'den yüzde 3.9'a düşürmüştür. Küresel büyüme ve ticarete yaşanan yavaşlama eğilimi varlık fiyatlarında da aşağı yönlü beklentileri güçlendirmiştir. Benzer bir süreç gayrimenkul fiyatlarında da görülmeye başlanmıştır. Diğer yandan Ortadoğu'dan Hong Kong'a kadar uzanan pek çok farklı coğrafyalarda artan jeopolitik risklerin ekonomi açısından da dikkatle izlenmesi gereklidir. Küresel anlamda ise 2008'de krizin akut döneminde uygulanan para politikaları 2019 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar gündeme gelmiştir. Japon ve Avrupa Birliği Merkez Bankası'na durgunluk endişesi ile ABD Merkez Bankası da katılarak tedicil faiz indirimine gitmiştir.

Gelişmiş ülkelerde yatırım ve tüketim için sağlanan parasal teşvikler özellikle sıfır veya eksi faiz politikası istenilen başarıya ulaşamamıştır. Gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise enflasyon politikalarına göre benzer uygulamalar yaparak ekonomik büyümeye daha çok dikkat eder duruma gelmişlerdir. Küresel boyuttan ülkemize döndüğümüzde ise ekonomik olarak yaşanan dalgalanmaların(özellikle kur ve faiz bağlamında) etkilerinin giderek daha normalleştiği gözlenmektedir. Bu sürece bağlı olarak enflasyon, cari açık gibi makroekonomik değişkenlerde de iyileşme eğilimi sürmektedir. Büyümede görülen negatif trendin ise giderek küçüldüğü son çeyrek de göz önüne alındığında yılı pozitif bir rakamla kapamamız mümkün görülmektedir. IMF Türkiye ekonomisi için 2019 yılı büyüme tahminini Nisan tahmini olan eksi yüzde 2.5'ten yüzde 0.2'ye revize ederken, 2020 yılı büyüme tahmini yüzde 2.5'ten yüzde 3'e yükseltmiştir. Büyüme politikasının normalleşmeye başlamış olması ile 2020'de bu eğilimin daha da güçlenmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer yandan büyümenin inşaat sektöründe yaratacağı pozitif etki sektörü de olumlu olarak etkilemesi beklenmelidir. Diğer yandan küresel büyümede yaşanan sorunlardan kurtulmak için gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkeler merkez bankaları daha gevşek para politikaları uygulamaya başlamış ve faiz oranlarında düşüşler görülmüştür. Benzer bir süreç TCMB tarafından da hayata geçirilmekte olup düşen politika faizlerinin konut faizlerini de aşağıya çekmesi hem tüketici hem de üretici açısından canlılığı artırmaya başlamıştır. Geçtiğimiz 20 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemle göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet



sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içerde yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 ädete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur. 2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünöldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir. Ağustos ve Eylül ayları itibarı ile özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır, eğilimin yıl sonuna kadar sürmesi düşünölebilir.

2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir. 2011 ile 2018 yılları arasında yabancı uyruklu yatırımcılar edindikleri taşınmazlar ile ölkemize yaklaşık 29 milyar dolarlık döviz kazandırmışlardır. 2015 yılında 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 kişiye çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 kişi olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının dokuz aylık bölümünde de sürmüştür. 2019 yılı ilk dokuz ayında 31.925 adet konutun yabancı uyruklu kişilere satıldığı görölmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. 2020 yılında sektörün 2019 yılına göre daha canlı bir eğilim göstermesi beklenöbilir. 2019 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla bir önceki döneme kıyasla %1,5 oranında daraldı. Bununla birlikte, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış veriler GSYH'da bir önceki döneme göre %1,2 büyüme kaydederek ekonomik aktivitedeki dönemsel toparlanmanın devam ettiğini ortaya koymuştur. İç talepteki toparlanma kademeli olarak gerçekleşirken turizmden gelen yüksek katkı ile üçüncü çeyrek dış dengesizliklerin de azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Ticaret Bakanlığı öncü Eylül verileriyle değerlendirildiğinde, üçüncü çeyrekte ihracat geçen senenin aynı dönemine göre %3,3 artarken ithalat %2,6 daralmıştır. Böylece dış ticaret açığı geçen senenin aynı dönemine göre %25,6 oranında küçölmüştür. Yüksek turiz sezonuyla birlikte, Temmuz ve Ağustos aylarında cari işlemler hesabı sırasıyla 1,2 milyar Dolar ve 2,6 milyar Dolar fazla verirken ilk sekiz ayda cari işlemler hesabı geçen senenin aynı dönemindeki 31,1 milyar dolar açıktan 1 milyar dolar fazlaya dönmüştür. Eylül ayına ilişkin öncü turizm verileri cari işlemler hesabının fazla vermeye devam edeceğini gösterirken 2019 yılının tamamında Türkiye ekonomisinin sınırlı da olsa cari işlemler fazlası vereceğine işaret etmektedir. 2019'un geride kalan dönemindeki merkezi yönetim bütçe performansı, 2018 ikinci yarından itibaren ekonomiyi desteklemek üzere alınan tedbirler, faizlerdeki yükseliş ve i talepteki gerilemenin etkisini yansıtmaktadır. Bu doğrultuda, vergi gelirleri 2019 Ocak-Eylöl döneminde vergi gelirlerinde artış %5,6 ile sınırlı kalırken vergi dışı gelirlerdeki artışın desteği ile toplam bütçe gelirleri %19,6 oranında artmıştır. Aynı zamanda faiz giderleri ilk dokuz ayda geçen senenin aynı dönemine göre %34,9 artarken faiz dışı giderler %21,2 artış göstermiştir.

Bu sonuçlarla Ocak-Eylöl döneminde merkezi yönetim bütçe açığı 2018'in aynı dönemindeki 56,7 milyar TL'den 85,8 milyar TL'ye yükselirken faiz dışı denge 3,7 milyar TL fazladan 4,3 milyar TL açığa dönmüştür. Düşük küresel emtia fiyatlarının yanında TL'deki oynaklığın sınırlı kalması ve ilimli iç talep koşulları sayesinde enflasyon dinamiklerinde iyileşme devam etmektedir. 2018 sonunda %20,3 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu ilk yarı sonunda indiği %15,7'den Eylül sonunda %9,3 ile Ocak 2017'den sonraki en düşük seviyeye indi. Genel enflasyondaki gerilemede mal fiyatları öne çıkarken hizmet grubunda enflasyondaki iyileşme daha yavaş gerçekleşmektedir. Eylül itibarıyla mal grubunda enflasyon %8,0 iken, hizmet enflasyonu %12,54 seviyesinde bulunmaktadır. Bununla birlikte, yurtiçi üretici fiyatları yıllık enflasyonu Eylül itibarıyla %2,4 ile son üç yılın en düşük seviyesine inerek maliyet baskısının da hafiflediğini göstermektedir. Bu makroekonomik gelişmeler



altında, TCMB, yılın ilk yarısında sabit tuttuğu faizleri, üçüncü çeyrekte belirgin olarak aşağı çekmiştir. İlk yarıda %24,0'da sabit tuttuğu politika faizi olan bir hafta vadeli repo faizini, Temmuz'da 425 baz puan, Eylül'de ise 325 baz puan indirerek %16,50'ye indirmiştir. TCMB Başkanlığı, söz konusu indirimlerin önden yüklemeli yapıldığını belirtirken önümüzdeki dönemde olası indirimlerin daha yavaş olacağını sinyali vermektedir. TCMB'den gelen indirimler ve kamu bankaları öncülüğünde yapılan kampanyalarla kredi faizleri gerilerken Eylül ayı ile birlikte ipotekli konut satışları ve otomobil satışlarında kayda değer artışlar gözlemlenmiştir. Diğer öncü verilerle birlikte bu gelişmeler üçüncü çeyrekte olduğu gibi, dördüncü çeyrekte iktisadi faaliyetin toparlanmaya devam edeceğini göstermektedir.

### 6.3. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- İskanlı binada yer almaları
- Anadolu yakasının ana ulaşım arteri olan D-100 karayoluna cepheli olması
- Ofis kullanımına uygun olması,
- D-100 Karayolu cepheli reklam kabiliyeti olması
- Ulaşım olanakları alternatifli olup, metrobüs, metro vb. bir çok imkân bulunması.
- Açık otopark imkanı olması

#### Olumsuz Özellikleri

- Deprem yönetmeliği öncesi inşa edilmiş, asansörsüz binada olması.
- Otopark alanının yetersiz olması
- D-100 karayolu cepheli olması sebebi ile gürültü kirliliği

#### Fırsatlar

- D-100 karayolu cepheli olması sebebi ile tercihli kullanıma imkan sağlaması

#### Tehditler

- Ekonomide ve buna bağlı olarak özellikle inşaat ve emlak piyasasında yaşanan durağanlık

### 6.4. Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

- Raporla belirtilen değer raporun hazırlandığı tarihteki değer olup, değerlendirme raporu hazırlanmasından sonra ekonomide oluşacak olumlu veya olumsuz değişikliklerin raporda belirtilen gayrimenkul değerini etkilemesinden dolayı Şirketimiz sorumluluk taşımaz.
- Resmî kurumlarda yapılan araştırmalar sonucu elde edilebilen bilgi ve belgeler rapor ekinde yer almaktadır. Bu belgeler ve şifahi olarak öğrenilen bilgilerin doğru olduğu kabulü ile değerlendirme yapılmıştır. Özellikle şifahi alınan bilgilerde bir değişiklik olmasından dolayı Şirketimiz sorumluluk taşımaz.
- Raporla kullanılan harita, kroki ve çizimler gayrimenkuller ile ilgili rapor içerisinde anlatılan konuların daha iyi anlaşılabilmesi için değerlendirme uzmanı tarafından görsel amaçlı olarak kullanılmış ve hazırlanmış olup, başka bir amaçla kullanılmamalıdır.
- Değerleme çalışmasında edinilen emsallerin ve beyanların doğru olduğu varsayılmış ve değerlendirme çalışmasında bu veriler baz alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu konum itibari ile deprem bölgesinde yer alıyor olması sebebi ile konunun uzmanı teknik ekiplerce detaylı zemin etüdü ve deprem hasar çalışmaları yapılmadan yapının

dayanıklılığı ve zeminin sağlamlığı hakkında bilgi edinilemeyecektir. Şirketimiz bu konuda ihtisas sahibi olmayıp, bu nedenle taşınmazın zemininde herhangi bir olumsuzluğun olmadığı ve yapıda deprem kaynaklı bir deformasyon olmadığı varsayımı ile rapor düzenlenmiştir.

- İş bu rapor düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

#### 6.5. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Kullanılmakta olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar "Emsal Karşılaştırma Yöntemi", "Maliyet Yöntemi" ve "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" 'dir.

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi:** Değerleme için kullanılan en kolay ve en sistematik yöntemdir. Üzerinde yapı bulunan veya bulunmayan imar parselleri için en uygun değere güvenli sürüm değerleri yardımı ile ulaşılır. Sürüm değerleri, karşılaştırma için seçilen taşınmazların nitelik ve öz niteliklerinin, değeri saptanacak taşınmazla aynı olması sonucu elde edilir. Eğer taşınmazlar farklı niteliklere sahipse, bu farklılıklara gerekli düzeltmeler yapılır. Karşılaştırma yöntemi, yakın zamanda gerçekleşmiş, şeffaf ve yeteri kadar emsal değeri bulunduğu durumlarda kullanılmalıdır. Bu yöntemin uygulanması sırasında kullanılan en önemli veri kaynakları; ilgili değerlendirme uzmanın görüşleri, kamuya açık kayıtlar ve diğer piyasa oyuncularından alınan bilgilerdir.

**Maliyet Yöntemi:** Yöntem, genel olarak otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı, yönetsel yapılar ya da bahçeli mesken gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen yapı taşınmazların değerlemesinde kullanılır. Maliyet Yönteminin temelini, taşınmazın değer saptama tarihindeki maliyet bedeline yani kesin değere yaklaşma oluşturur. Bu değer, yapı değeri, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa değerlerinden oluşmaktadır. Arsa değeri, fiyatların karşılaştırılması yöntemi ile yapı değeri ise yapı, dış tesis ve özel işletme donatılarının, değerlendirme günündeki niteliklerine göre saptanan değerleri toplamıdır. Bu değer yeni maliyet değerinden fiziksel, fonksiyonel ve çevresel etmenler gibi değer azaltıcı etkilerin çıkartılması sonucu bulunur.

**Gelir Yöntemi:** Taşınmazların değerleri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibarı ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

Söz konusu gayrimenkullerin; konumu, alanı, yapım ve kullanım özellikleri ile civarındaki satılık emsaller ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi, taşınmazların kiralık olarak gelir getirme kabiliyetleri göz önünde bulundurularak ise Gelir Yöntemi esas alınarak değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımında iki farklı yöntem bulunmakta olup, bunlardan biri Gelir İndirgeme, bir diğeri ise Doğrudan İndirgeme yani Direkt Kapitalizasyon yöntemidir. Değerleme konusu taşınmazın kira değerinin ve bölgedeki kapitalizasyon oranının tespit edilmesi mümkün olduğundan dolayı taşınmaz "Direkt Kapitalizasyon" yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların iskanlı ve kat mülkiyetli olması ve yeterli sayıda kiralık ve satılık emsal bulunması sebebi ile Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

#### 6.6. Emsallerin Tanımı ve Satış / Kira Bedelleri ile Seçilme Nedenleri

Değerlemeye konu gayrimenkulün yakın çevresindeki satılık/kiralık gayrimenkuller incelenmiş ve ulaşılan değerler bölge hakkında bilgi sahibi olan emlak firmalarının görüşleri ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Seçilen emsallerin olabildiğince aynı lokasyonda ve benzer yapısal ve fiziksel özelliklere sahip olmasına özen gösterilmiş, bunun dışına çıkılmasının zorunlu olduğu durumlarda gerekli indirimler yapılarak emsaller mukayese edilmiştir.





**Emsal 1 Emlak Ofisi – 0216 327 30 35**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın Gayretli Sokak içerisinde açık otoparklı Bizim Ev Sitesinde benzer yaşlarda olan binada 3. katta konumlu 3+1 brüt 128m<sup>2</sup> net 110m<sup>2</sup> olarak beyan edilen içerisi yenilenmiş daire için 650.000 TL istenilmektedir. İlgili ayrıca taşınmazın 2.250 TL civarında bir bedel ile kiralanabileceği bilgisini paylaşmıştır. (5.909TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 2 Emlak Ofisi – 0216 545 10 25**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda benzer yaşlarda olan binada 3. katta konumlu 2+1 brüt 95m<sup>2</sup> net 85m<sup>2</sup> olarak beyan edilen içerisi bakımlı daire için 480.000 TL istenilmektedir. İlgili ayrıca taşınmazın içerisinde bulunan kiracının güncel olarak 2.000 TL kira bedeli ödediği bilgisini paylaşmıştır. (5.647TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 3 Emlak Ofisi – 0216 414 11 22**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda benzer yaşlarda olan binada 4. katta konumlu 3+1 brüt 140m<sup>2</sup> net 127m<sup>2</sup> olarak beyan edilen içi bakımlı daire için 850.000 TL istenilmektedir. İlgili ayrıca taşınmazın içinde yer alan kiracının güncel olarak 2.500 TL kira bedeli ödediği bilgisini paylaşmıştır. (6.692TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 4 Emlak Ofisi – 0216 327 30 35**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda benzer yaşlarda olan açık otoparklı binanın 3. Katında konumlu 3+1 brüt 125m<sup>2</sup> net 105m<sup>2</sup> olarak beyan edilen içi yenilenmiş bakımlı daire için 670.000 TL istenilmektedir. (6.380TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 5 Emlak Ofisi – 0542 342 82 90**

Değerlemeye konu ana taşınmazlarda Gayretli Apartmanında 2. Katta D100 Karayolu cepheli içi kısmen yenilenmiş ofis olarak kullanılan 3+1 brüt 135 net 110m<sup>2</sup> olarak beyan edilen projesinde 100m<sup>2</sup> olan daire için 675.000 TL istenilmektedir. (6.136TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 6 İlgilisi – 0532 206 97 67**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda benzer yaşlarda olan açık otoparklı binanın 3. Katında 3+1 150m<sup>2</sup> net olarak beyan edilen içi yenilenmiş daire için 2.750 TL kira bedeli istenilmektedir. (18,33 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 7 Emlak Ofisi – 0216 822 21 34**

Değerlemeye konu taşınmazlarla yakın konumda benzer yaşlarda açık otoparklı site içerisindeki binanın 3.katında brüt 3+1 120m<sup>2</sup> net 105m<sup>2</sup> olarak beyan edilen içerisi yenilenmiş daire için 2.600 TL kira bedeli istenilmektedir. (21,66 TL/m<sup>2</sup>)

**6.7. En Yüksek ve En Verimli Kullanım Değer Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar buldukları konum, ulaşım imkanları, yapıların fiziksel durumları ve mevcut imar koşulları dikkate alındığında mevcut fonksiyonları ile kullanılmalarının en yüksek ve en verimli kullanımı sağladığı düşünülmektedir.

**7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****7.1. Farklı Değerleme Metodlarının Analizi ve Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Söz konusu gayrimenkullerin; konumu, alanı, yapım ve kullanım özellikleri ile civarındaki satılık emsaller ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi, taşınmazların kiralık olarak gelir getirme kabiliyetleri göz önünde bulundurularak ise Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi esas alınarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların iskanlı ve kat mülkiyetli olması ve yeterli sayıda kiralık ve satılık emsal bulunması sebebi ile Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Çevrede yapılan araştırmalar ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde belirlenen ve yukarıda belirtilmiş olan satılık ve kiralık daire/ofis emsallerine ilişkin konum, alan, fiziksel durum şerhifeyelendirmeleri sonucu ulaşılan birim değerleri gösteren emsal analizi aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL ANALİZ TABLOSU								
EMSAL NO	İSTENİLEN BİREY	BRÜT ALAN M <sup>2</sup>	NET ALAN M <sup>2</sup>	Pazarlık Oranı %	Konum Şerhifesi %	Alan Şerhifesi %	Durum Şerhifesi %	Hesaplanan Net Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
EMSAL 1	650.000,00 ₺	128	110	10	15	0	-10	5.504 ₺
EMSAL 2	480.000,00 ₺	95	85	10	15	-5	-5	5.275 ₺
EMSAL 3	850.000,00 ₺	140	127	15	15	5	-15	5.839 ₺
EMSAL 4	670.000,00 ₺	125	105	10	15	0	-10	5.944 ₺
EMSAL 5	675.000,00 ₺	135	100	10	0	0	-5	5.771 ₺
Ortalama Birim Fiyat								5.667 ₺

Bu analizler yapılırken kullanılan indirgeme oranları emsal taşınmazların 474 ada 4 parselde yer alan 25 no.lu bağımsız bölüm ile karşılaştırılması için olan oranlar olup, analizler sonucunda elde edilen birim fiyatlar ile taşınmazların kat, kattaki konum, alan ve diğer fiziksel özellikleri baz alınarak hesaplanan "Piyasa Satış Değerleri" aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE SATIŞ DEĞERLERİ						
Ada	Parsel	Kat No	B.B. No	Alan(m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Yuvarlatılmış Satış Değeri
474	1	3	18	100	5.500,00 ₺	550.000,00 ₺
474	4	3	25	90	5.700,00 ₺	515.000,00 ₺
474	4	3	27	94	5.150,00 ₺	485.000,00 ₺
Toplam Değer						1.550.000,00 ₺



**Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi:**

Değerleme konusu taşınmazın kira değerinin ve bölgedeki kapitalizasyon oranının tespit edilmesi mümkün olduğundan dolayı taşınmaz "Direkt Kapitalizasyon" yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmazlar gibi kiralanabilir durumdaki taşınmazların kira değerleri edinilerek aşağıdaki tabloda analiz edilmiştir.

KİRALIK EMSAL ANALİZ TABLOSU								
EMSAL NO	İSTENİLEN BEDEL	BRÜT ALAN M2	NET ALAN M2	Pazarlık Oranı %	Konum Serefiyesi %	Aba Serefiyesi %	Dünya Serefiyesi %	Hesaplanan Net Birim Fiyat (TL/m2)
EMSAL 1	2.250,00 ₺	128	110	5	15	0	-10	20 ₺
EMSAL 2	2.000,00 ₺	95	85	5	15	-5	-5	23 ₺
EMSAL 3	2.500,00 ₺	140	127	5	15	5	-15	19 ₺
EMSAL 6	2.750,00 ₺	150	150	5	15	5	-10	19 ₺
EMSAL 7	2.600,00 ₺	120	105	5	15	0	-20	22 ₺
<b>Ortalama Birim Fiyat</b>								<b>21 ₺</b>

Bu analizler yapılırken kullanılan indirgeme oranları emsal taşınmazların 474 ada 4 parselde yer alan 25 no.lu bağımsız bölüm ile karşılaştırılması için olan oranlar olup, analizler sonucunda elde edilen birim fiyatlar ile taşınmazların kat, kattaki konum, alan ve diğer fiziksel özellikleri baz alınarak hesaplanan "Aylık Kira Değerleri" aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KİRA DEĞERLERİ						
Ada	Parsel	Kat No	B.B. No	Alan (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m2/ay)	Toplam Yuvarlatılmış Kira Değeri
474	1	3	18	100	20,00 ₺	2.000,00 ₺
474	4	3	25	90	21,00 ₺	1.900,00 ₺
474	4	3	27	94	19,00 ₺	1.800,00 ₺
<b>Toplam Değer</b>						<b>5.700,00 ₺</b>

Yapılan emsal araştırmaları neticesinde hesaplanan satılık ve kiralık birim değerler göz önünde bulundurularak, bölgedeki benzer taşınmazlar için kapitalizasyon oranı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

**Kapitalizasyon Yılı: Satış Birim Değeri / Kira Birim Değeri / 12**

**Ortalama m2 birim satış fiyatı: 5.667 TL/m2**

**Ortalama Kira Birim Değeri: 21 TL/ay/m2**

**Kapitalizasyon Yılı : 5667 TL/m2 / 21 TL/ay/m2 / 12 ay = 22,49 yıl**

**Kapitalizasyon Oranı : 100 / 22,49 = %4,45 olarak tespit edilmiştir.**

Gelir Yöntemi kullanarak taşınmaz değerine ulaşabilmek için aşağıdaki formül kullanılmış olup, gelir kapitalizasyonu yöntemi ile hesaplanan "Piyasa Satış Değerleri" tabloda belirtilmiştir.

**Gayrimenkul Değeri = Yıllık Gelir / Direkt Kapitalizasyon Oranı**

GELİR KAPİTALİZASYONU HESABI İLE TAŞINMAZ DEĞERLERİ								
Ada	Parsel	Kat No	B.B. No	Alan (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m2/ay)	Toplam Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Yuvarlatılmış Satış Değeri
474	1	3	18	100	20,00 ₺	2.000,00 ₺	4,45%	540.000,00 ₺
474	4	3	25	90	21,00 ₺	1.890,00 ₺	4,45%	510.000,00 ₺
474	4	3	27	94	19,00 ₺	1.786,00 ₺	4,45%	485.000,00 ₺
<b>Toplam Değer</b>								<b>1.535.000,00 ₺</b>

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

Gayrimenkullerle ilgili olarak Üsküdar Belediyesi'nde imar arşiv dosyası incelenmiş olup, yapılan araştırmada hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı etkene rastlanılmamıştır. Tapu Kadastro Müdürlüğü Webtapu sisteminden yapılan incelemede ise 474 ada 4 parsel üzerinde değerlemeye konu 25-27 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların tapu kayıtlarında davalıdır belirtmesi bulunmakta olup Belediye avukatından alınan şifahi bilgiye göre el atma davasının parselin Çeçen Sokak cephesinde halihazırda yol olarak kullanılmakta olan ve imar planında yol olarak planlanmış olan alanı kapsadığı ve dava sürecinin istinafa taşınarak devam ettiği öğrenilmiştir. 474 ada 1 no.lu parsel için olduğu gibi, davanın ana gayrimenkul malikleri lehine sonuçlanacağı düşünülmekle birlikte, dava sonucu her ne olursa olsun değerlendirme konusu taşınmazın devrine, değerine ve teminat niteliğine etkisinin olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazların hukuki açıdan GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 7.3. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Söz konusu rapor bağımsız bölüm değerlendirme olup, proje geliştirme niteliğinde değildir.

## 7.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

## 7.5. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bağımsız bölüm değerlendirme olup, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## 7.6. Asgari Bilgilerden Bu Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçesi

Edinilebilen bilgilerin tamamı raporda yer almaktadır.

## 7.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel ve üzerindeki yapılara ait edinilebilen tüm belgeler ve bilgiler ilgili kurumlarda incelenmiştir. Taşınmazlar tamamlanmış, kat mülkiyetine geçmiş ve yapı kullanım izin belgeleri mevcut olup, tüm yasal süreçlerini tamamlamışlardır.

## 7.8. Taşınmazın GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

Rapor içerisinde anlatılan hususlar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.



## 8. SONUÇ

### 8.1. Raporu kontrol eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapora konu olan gayrimenkuller, konumu, alanı, yapım ve kullanım özellikleri ile civarındaki satılık emsaller ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi, taşınmazların kira gelirleri ve mevcut piyasa koşulları ve emsalleri göz önünde bulundurularak hesaplanan direkt kapitalizasyon oranı esas alınarak Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

Konu değerlendirme raporu Şirketimiz, Değerleme Uzmanı Erdem Polat ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İnşaat Mühendisi Faik Serkan Eskizengin tarafından, gayrimenkulün saha ve resmi kurumlarda gerekli tüm araştırmaları yapılarak, uygun değerlendirme yöntemleri kullanılarak, Şirketimizin ön yargısız ve tarafsızlık ilkesi doğrultusunda yapılmıştır.

Değerleme uzmanının konu ile ilgili ulaştığı bu sonuçlara katılıyorum.

### 8.2. Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlar Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi esas alınarak değerlendirilmiştir.

FARKLI YÖNTEMLER İLE HESAPLANAN GAYRİMENKUL DEĞERLERİ				
Ada / Parsel	Kat No	B.B. No	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Direkt Kapitalizasyon
474/1	3	18	550.000 ₺	540.000 ₺
474/4	3	25	515.000 ₺	510.000 ₺
474/4	3	27	485.000 ₺	485.000 ₺
Toplam Değer			1.550.000 ₺	1.535.000 ₺

Yapılan değerlendirmeler neticesinde elde edilen veriler yukarıdaki tabloda özetlenmiş olup, görüleceği üzere her iki yöntem ile hesaplanan değerler birbirleri ile çok yakın ve tutarlıdır. Yapmış olduğumuz çalışmalar, araştırmalar ve geçmiş tecrübelerimizden faydalanarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanan değerlerin daha güncel ve mevcut piyasa şartlarını daha iyi yansıtan veriyi sunduğu tespit edilmiş olup, bu nedenle rapor değeri olarak bu değer kabul edilmiştir.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 474 ada, 1 no.lu parsel üzerinde konumlu 18 bağımsız bölüm numaralı Daire ile 474 ada, 4 no.lu parsel üzerinde yer konumlu 25 ve 27 bağımsız bölüm numaralı Daire nitelikli taşınmazlar konumları, alanları, mevcut piyasa koşulları ve güncel ekonomik veriler dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Yapılan tüm araştırma, inceleme ve edinilen bilgiler doğrultusunda satış kabiliyeti açısından "satılabilir" olduğuna kanaat edilen bağımsız bölümlerin **arsa payları dahil, KDV hariç toplam değerleri için 1.550.000,-TL (BirmilyonbeşyüzellibinTürkLirası)** takdir edilmiştir. Bağımsız Bölüm bazında değerlendirme tablosu aşağıdadır.

DEĞERLEME TABLOSU					
Ada / Parsel	Kat No	B.B. No	Gayrimenkul Değeri KDV Hariç(TL)	Gayrimenkul Değeri (Euro)	Gayrimenkul Değeri (USD)
474/1	3	18	550.000 ₺	€ 83.036	USD 92.473
474/4	3	25	515.000 ₺	€ 77.752	USD 86.588
474/4	3	27	485.000 ₺	€ 73.223	USD 81.544
Toplam Değer			1.550.000 ₺	€ 234.012	USD 260.605

\*27.12.2019 tarihli TCMB Döviz Satış Kurları

1 EUR = 6,6236 TL 1 USD = 5,9477 TL

Taşınmazların KDV Dahil (%1) toplam değeri 1.565.500 TL'dir.

Rapor içerisinde anlatılan hususlar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Ekler:

- Fotoğraflar
- Proje ve Ruhsatlar
- İmar Planı
- Kroki ve Uydu Görüntüleri
- Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlarına ait Özgeçmiş ve Lisans Belgeleri

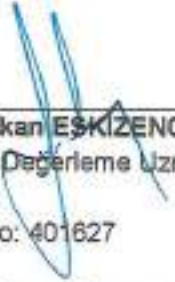
Saygılarımızla,

A GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
31.12.2019




Erdem POLAT  
Değerleme Uzmanı

Lisans No: 409783



Faik Serkan ESKİZENGİN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı /  
İnş.Müh.

Lisans No: 401627



B. Sibel NUHOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı /  
Mimar

Lisans No: 400256

Not: Bu sayfa, değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olup, rapor içerisindeki bilgilerden bağımsız olarak kullanılamaz.