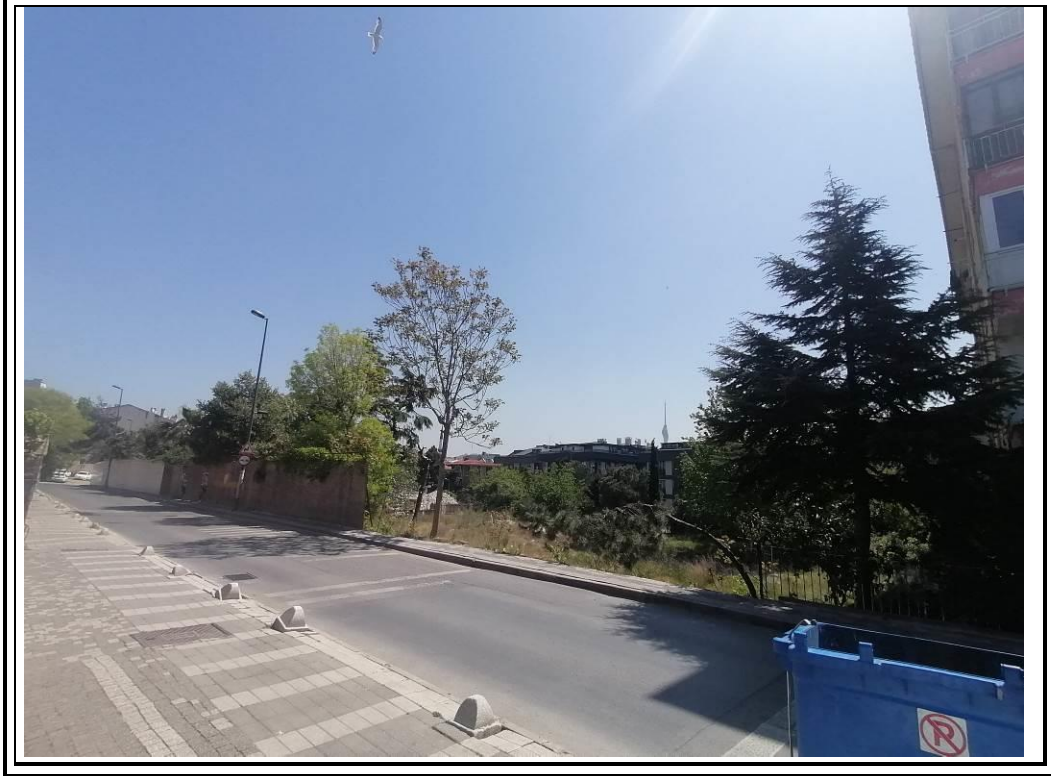


## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ALTUNİZADE MAHALLESİ, 1812 ADA 69  
PARSEL NUMARALI TAŞINMAZDA İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN BELGE VE  
EVRAK TESPİT 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**

**SERKAN  
KARAKAS**  
Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
SERKAN KARAKAS  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 27/07/2022  
15:47

**AHMET  
CAVİT EFE  
TULAZOĞLU**  
Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
AHMET CAVİT EFE  
TULAZOĞLU  
tarafından elektronik  
olarak imzalanmıştır.  
Tarih: 27/07/2022 16:  
10

**SERDAR  
KADIR  
ASLAN**  
Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
SERDAR KADIR  
ASLAN tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 27/07/2022  
15:15

### YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
<b>TALEP TARİHİ</b>	01.07.2022
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	20.07.2022
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	22.07.2022
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO</b>	26.07.2022 – 2022/ZGYO/2
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada 69 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkulün; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-22/d fıkrasında yer alan “Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi,” hükmüne binaen, Söz konusu Tebliğin Madde-34/1 e fıkrasında yer alan "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" hükmü çerçevesinde, Mezkur hükümlere uygunluk durumunu içeren tespit raporu.
<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 ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 26.07.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER</b>	25.355.000,00 TL 1.419.652,00- 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 .....	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye 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>7</b>
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	7
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 .....	10
<b>6</b>	<b>ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ</b> .....	<b>10</b>
6.1	YAPI CİNSİ.....	10
6.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	10
6.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	10
6.4	YAPI NİZAMI.....	10
6.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ .....	10
6.6	İŞÇİLİK VE MALZEME .....	11
6.7	SOSYAL DONATI ALANLARI .....	11
6.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	11
6.9	ARSAYA AİT BİLGİLER .....	11
<b>7</b>	<b>MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ</b> .....	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ</b> .....	<b>12</b>
10.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	12

10.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	12
10.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.5	YASAL KISITLAMALAR .....	13
<b>11</b>	<b>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.....</b>	<b>13</b>
11.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME.....	13
11.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME .....	14
11.3	SONUÇ GÖRÜŞ .....	14
<b>12</b>	<b>GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER .....</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>GENEL VE SEKTÖREL VERİLER.....</b>	<b>15</b>
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	15
13.2	SEKTÖREL VERİLER .....	18
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	20
<b>14</b>	<b>GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>22</b>
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ .....	22
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	22
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	23
<b>15</b>	<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>	<b>23</b>
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	23
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	23
15.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	24
<b>16</b>	<b>DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>	<b>24</b>
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	24
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	24
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	25
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER .....	25
16.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....	25
16.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	26
16.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI.....	27
<b>17</b>	<b>DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....</b>	<b>30</b>
<b>18</b>	<b>EKSPERİN KANAATİ .....</b>	<b>30</b>
<b>19</b>	<b>FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI .....</b>	<b>30</b>
<b>20</b>	<b>DEĞERLEME VE SONUÇ .....</b>	<b>30</b>
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	30

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ ..... 32

## **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 : Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 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: :4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık :Açık

Telefon : +90 02163697772

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 ve gayrimenkul üzerinde başlayacak inşaat çalışması için gerekli

evrakların tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **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 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 1 adet rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi ve Numarası :17.12.2020 – 2020/ZGYO/7  
24.12.2021 – 2021/ZGYO/7

#### **2 RAPOR BİLGİLERİ**

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 26.07.2022 – 2022/ZGYO/2

##### **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 25.07.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

##### **Dayanak Sözleşmesinin**

**Tarihi ve Numarası** : 20.07.2022

**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 hususları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda 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 ilgimiz 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.
- Raporda 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



<b>LEJANT</b>	Konut Alanı	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	24.11.2020 tarih 2020/20947 sayılı
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-		
<b>KISITLAMALAR,</b>	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" lejantında KAKS:1,00, TAKS:0,25, Yençok:14,50 ve ayrıklı nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Terki bulunmamaktadır. Parsel üzerinde yapılaşmaya dair inşaat alanının brüt parsel alanı üzerinden hesaplandığı bilgisi alınmıştır.		

## 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	20.06.2022 – 2022/54988 İlgili proje tarafımızdan incelenmiş olup inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır.
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	24.06.2022 – 6/54 20 adet mesken, 2. Bodrum Kat, 1. Bodrum Kat, Zemin Kat, 1. Normal Kat, 2. Normal Kat, 3. Normal Kat ve Çatı Katı olmak üzere toplamda 6 kat, 4A yapı grubu ve 4.681,06 m2 için alınmış yapı ruhsatı. İlgili yapı ruhsatı tarafımızdan incelenmiş olup inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır.
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	Yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	İnşaat çalışmaları henüz başlamamıştır.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	İnşaat çalışmaları henüz başlamamıştır.
<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>	Herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Söz konusu taşınmazın kamu malı olması sebebiyle İmar Kanunu'nun 26. Maddesine istinaden yapı denetimi, raporu talep eden Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından üstlenilmektedir.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA</b>	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.

<b>BİLGİ</b>	
<b>EĞER BELİRİLİ 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 için yapılan değerlendirme 24.06.2022 tarih, ve 6/54 numaralı yapı ruhsatı ve eklerine göre yapılmış olup farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değer farklılık gösterebilecektir.

### **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 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ**

#### **6.1 YAPI CİNSİ**

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

#### **6.2 MEVCUT TESİSATLAR**

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

#### **6.3 ISITMA SİSTEMLERİ**

<input checked="" 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
---	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

#### **6.4 YAPI NİZAMI**

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

#### **6.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ**

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

## 6.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

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

## 6.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

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

## 6.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4A	0	6	20	1. Derece

## 6.9 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.

## 7 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

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

## 8 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. 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. İlgili imar dosyasında yapılan incelemede; dosyasında herhangi bir olumsuz karar ile karşılaşılmaş olup dosya içeriğinde onay işlemi tamamlanmış ruhsat ve mimari projesi ile karşılaşılmaştır. İlgili projeye göre 2 bodrum, zemin, 3 normal katlı ve çatı katından oluşan bir yapı planlanmaktadır. 2.bodrum katta otopark, sığınak ve ortak alanlar, 1.bodrum kattan itibaren ise 4'er daire olmak üzere toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yapı girişi 1.bodrum kattan ve sokak yönünden sağlanmaktadır. Binada 1 adet asansör olması planlanmaktadır.

## **9 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda "arsa" nitelikli olup bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

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

### **10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet: Değerlemeye konu taşınmaz T.C Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iken 14.07.2020 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına tescil edilmiştir.

Hayır:

### **10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet:

Hayır: Değerlemeye konu parselin kadastral durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

### **10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet:

Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

### **10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet:

Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

## 10.5 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 m <sup>2</sup> ve 70 parselde 99m <sup>2</sup> olmak üzere 280.50 m <sup>2</sup> 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 Aynı 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 26.07.2022 tarih, saat 16:59 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

## 11 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

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

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e 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 ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

## **11.2 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, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.a ve 22.r maddesi uyarınca;

22.a) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

22.r) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) “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.

## **11.3 SONUÇ GÖRÜŞÜ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-22, d fıkrasında yer alan, "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlaması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir" hükmü ile,

Söz konusu Tebliğin Madde-34/1 e fıkrasında yer alan "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" hükmü çerçevesinde, İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Altunizade mahallesi, 1812 ada 69 numaralı parselde yer alacak projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğu, gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu gözlemlenmiştir.

## **12 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER**

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## 13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

### 13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLERİ

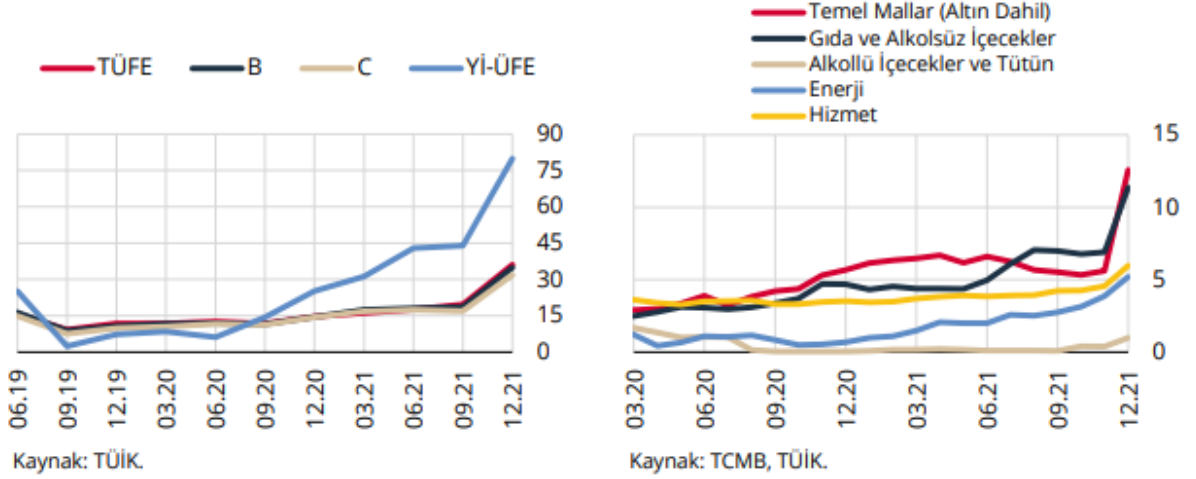
İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiği ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.

---

<sup>1</sup> Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022



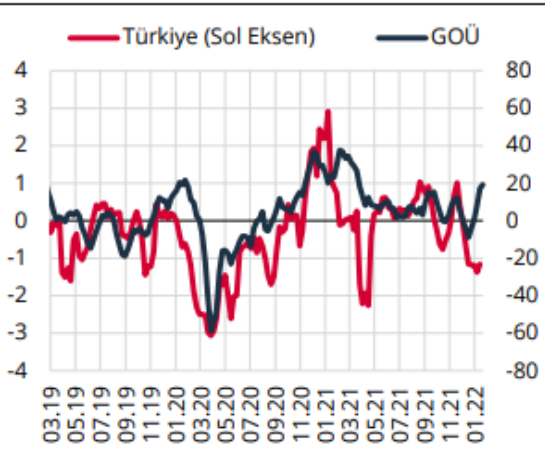


Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

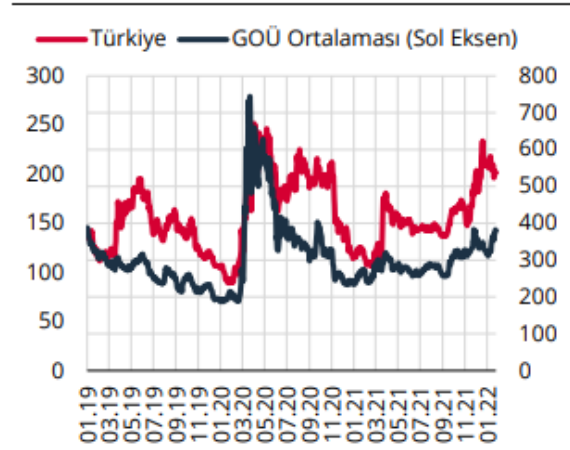
TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arazi faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor

döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.

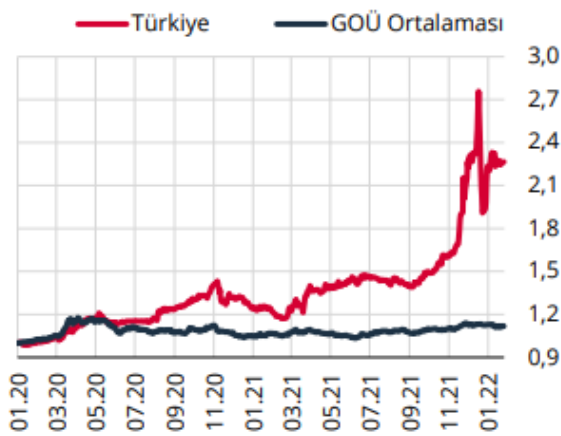


Kaynak: EPFR, TCMB.

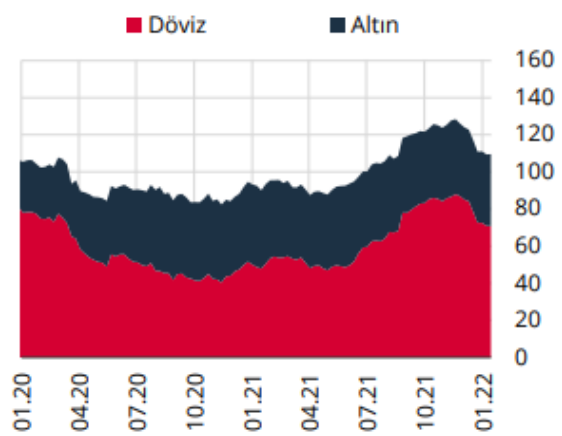


Kaynak: Bloomberg.

Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



Kaynak: Bloomberg.



Kaynak: TCMB.

## 13.2 SEKTÖREL VERİLER<sup>2</sup>

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır.

<sup>2</sup> GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibariyle ilk doz aşırı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m<sup>2</sup> olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistini yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistini kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistini %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'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 Boğazı'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 engebeldir 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 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. 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



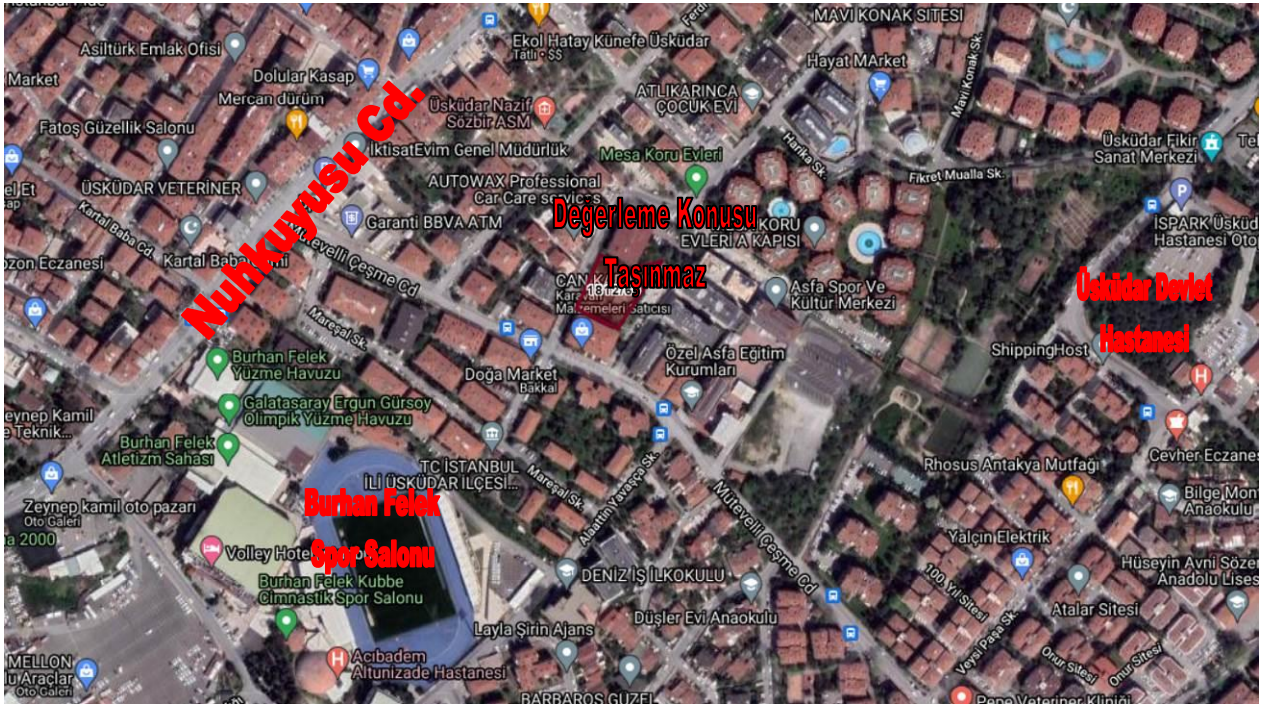
yaklaşarak İstanbul Boğazı'na iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 metre, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 metre yüksekliktedir.

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

Üsküdar ilçesinin 2021 ADNKS verilerine göre nüfusu 525.395 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 üzerinde 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

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı	Kırsal
	X			
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası	% 25'in altında
Gelişme	Hızlı		Sabit	Yavaş
	X			
Arz/Talep	Arz az		Dengeli	Arz fazla
			X	
Mülk değeri	Artıyor		Sabit	Azalıyor
	X			
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası	6 aydan fazla
			X	
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
			X	
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%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 gelirin 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 4.681 m<sup>2</sup> inşaat yapılabileceği ve bu alanın toplam 3.096 m<sup>2</sup>'sinin satılabilir alan olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam satılabilir alanının tamamı konut olarak projelendirilmiştir.

İnşaatın 24 ay sonunda tamamlanacağı 2022 yılı içinde %10'luk kısmının tamamlanacağı, 2023 yılı içinde %50'lik kısmının tamamlanacağı ve 2024 yılı içinde %40'luk kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti satılabilir alanlar için 4.580 TL/m<sup>2</sup> (4A yapı sınıfı) ve ortak alanlar için 4.275 TL/m<sup>2</sup> (3B yapı sınıfı) olarak kabul edilmiş fakat bölgede ağırlık olarak lüks konut projeleri konumlanması sebebiyle bölgemüteahitleri ile yapılan görüşmeler sonucunda birim maliyetlerin 6500-7500TL/m<sup>2</sup> arasında olduğu bilgisi tespit edilmiş ve liste birim maliyeti %63 oranda artırılmıştır. Satılabilir alanlar için 7.500 TL/m<sup>2</sup> ve ortak alanlar için 6.000 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.

2022 yılı içinde projenin %10'lık kısmının satılacağı, 2023 yılı içinde %75'lik kısmının satılacağı ve 2024 yılı içinde %15'lik kısmının satılacağı kabul edilmiştir.

Proje süresi 24 ay olarak hesaplanmış yıllık indirgeme oranı %25 olarak kabul edilmiştir.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
	<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>			
Brüt Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	1.887,03 m <sup>2</sup>			
Net Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	1.887,03 m <sup>2</sup>			
İmar planına göre Arsanın Lejantı	Konut			
İnşaat Emsali ( KAKS )	<b>1,00</b>			
İnşa Edilebilecek Emsal Alan	3.096,00 m <sup>2</sup>			
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Alan	1.585,00 m <sup>2</sup>			
Ortak alan (KAKS x %)	0%			
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	4.681,00 m <sup>2</sup>			
Satılmış Bağımsız Bölümlerin toplam alanı	0,00 m <sup>2</sup>			
Bu gün	<b>22.07.2022</b>			
Proje Başlangıç Yılı ( ay.gün.yıl) ( satış yada maliyet)	<b>22.07.2022</b>			
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	<b>2 Yıl</b>			
	<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Maliyet (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Maliyet</b>	
Toplam Satılabilir alan maliyeti	3.096,00 m <sup>2</sup>	7.500 TL	23.220.000 TL	
Ortak alan maliyeti	1.585,00 m <sup>2</sup>	6.000 TL	9.510.000 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>	2.500 TL	4.717.575 TL	
	<b>Yıllık ort. inşaat artış oranı</b>	<b>59.316.959 TL</b>		
	40%			
<b>Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***</b>				
	<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>12 Aylık Değer Artışı</b>	<b>Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>	
Dükkan	0,00 m <sup>2</sup>	<b>40%</b>	0 TL/m <sup>2</sup>	
Konut	3.096,00 m <sup>2</sup>		30.538 TL/m <sup>2</sup>	
Ofis	0,00 m <sup>2</sup>		0 TL/m <sup>2</sup>	
			<b>Bu gün Tamamı satılırsa Ciro</b>	
			0 TL	
			94.545.648 TL	
			0 TL	
<b>PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ</b>			<b>136.523.916 TL</b>	
<b>Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri</b>				
Yapı Maliyeti bu gün	43.978.494 TL			
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	35%			
Yatırımcı Karı (BU GÜN)	37.331.916 TL			
Yıllık indirgeme oranı	25,00%			
Aylık indirgeme oranı	2,083%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	24,0 Ay			
İnşaatın 24 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	<b>25.352.207 TL</b>			
<b>Arsa m<sup>2</sup> birim fiyatının Net Bugünkü Değeri</b>	<b>13.435 TL</b>			
<b>Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri</b>	<b>25.352.207 TL</b>			
<b>YILLAR</b>	7.07.2022	7.07.2023	6.07.2024	
<b>MALİYET</b>	<b>MALİYET YÜZDESİ</b>	10,00%	50,00%	40,00%
	<b>GELECEK YIL MALİYET BEDELİ</b>	3.744.757,50 TL	26.213.302,50 TL	29.358.898,80 TL
	<b>GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI</b>	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	<b>BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET</b>	<b>3.744.757,50 TL</b>	<b>21.139.760,08 TL</b>	<b>19.093.976,85 TL</b>
	<b>BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ</b>	3.744.757,50 TL	20.970.642,00 TL	18.789.695,23 TL
	<b>TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ</b>	<b>59.316.958,80 TL</b>		
<b>TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ</b>	<b>43.505.094,73 TL</b>			
<b>GELİR</b>	<b>GELİR YÜZDESİ</b>	10,00%	75,00%	15,00%
	<b>GELECEK YIL PROJE GELİRİ</b>	9.454.564,80 TL	99.272.930,40 TL	27.796.420,51 TL
	<b>BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ</b>	9.454.564,80 TL	79.418.344,32 TL	17.789.709,13 TL
	<b>TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ</b>	<b>136.523.915,71 TL</b>		
	<b>TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ</b>	<b>106.662.618,25 TL</b>		

Proje geliştirme tablosuna göre taşınmazın değeri 25.352.207 TL ~25.355.000 TL hesaplanmıştır.

### 16.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

#### Emsal 1:

Altın Emlak: 0 (543) 679 22 90

Yakın, bölgede, H:12,50, bitişik nizam ve konut alanı yapılaşma koşullarına sahip 400 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 9.800.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (24.500 TL/m<sup>2</sup>)

#### Emsal 2:

Remax Eksen: 0 (533) 202 75 72

Yakın, bölgede, H:6,50, blok nizam ve konut alanı yapılaşma koşullarına sahip 405 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 17.000.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (41.975 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:**

Evsa Gayrimenkul: 0 (533) 509 50 53

Yakın, bölgede, H:6,50, bitişik nizam ve konut alanı yapılaşma koşullarına sahip 134 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 3.250.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (24.250 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:**

Alkan Yapı İnşaat: 0 (542) 421 75 69

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, yeni binada ara katta yer alan 120 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 120 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 3+1 dairenin 4.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

**Emsal 5:**

Kıranoğlu Emlak: 0 (532) 306 88 89

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, yeni binada ara katta yer alan 120 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 120 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 3+1 dairenin 5.200.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

**Emsal 6:**

Armağan İnşaat Emlak: 0 (532) 387 21 53

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, yeni binada ara katta yer alan 135 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 135 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 3+1 dairenin 5.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

**Emsal 7:**

Armağan İnşaat Emlak: 0 (532) 387 21 53

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, yeni binada ara katta yer alan 115 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 115 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 3+1 dairenin 3.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

**Üsküdar Belediyesi**

Üsküdar Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 1812 ada 69 parsel 2022 yılı arsa rayiç birim değerinin 10.000 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> )	Büyükük	Yapılaşma Koşulları	Konum Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	400	9.800.000	24.500	60%	-25%	-5%	10%	11.576
Emsal 2	405	17.000.000	41.975	60%	-25%	15%	25%	13.380
Emsal 3	134	3.250.000	24.254	70%	-40%	-10%	10%	10.085
<b>Düzeltilmiş Ortalama Satış Birim Değeri</b>								<b>11.680</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 yenilendiği ve bu şekilde konut stokunun arttırıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Yakın çevrede 3 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 30.540 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 4	120	4.500.000	37.500	10%	0%	15%	28.688
Emsal 5	120	5.200.000	43.333	10%	0%	20%	31.200
Emsal 6	135	5.550.000	41.111	10%	0%	15%	31.450
Emsal 7	115	3.750.000	32.609	10%	0%	-5%	30.815
Düzeltilmiş Ortalama Satış Birim Değeri							30.538

## 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 Madde-22, d fıkrasında yer alan, "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlatması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir" hükmü ile,

Söz konusu Tebliğin Madde-34/1 e fıkrasında yer alan "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" hükmü çerçevesinde, projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğu, gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu gözlemlenmiştir.

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 13.435 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazın 26.07.2022 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 25.355.000,00-TL ve Yazıyla; (Yirmibeşmilyonüçyüzellibeşbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 25.355.000,00-TL + KDV(%18) 4.563.900,00-TL = 29.918.900,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 1.419.652,00- USD - 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.

25.07.2022 tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1 USD: 17,86

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

## EKLER