

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



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



### YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
<b>TALEP TARİHİ</b>	05.10.2021
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	05.10.2021
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	20.12.2021
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO</b>	24.12.2021 – 2021/ZGYO/7-REV1
<b>RAPORUN KONUSU</b>	<p>İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada 69 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla;</p> <p>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen,</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</p>
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 1812 ada 69 parsel numaralı taşınmaz 1/1000 ölçekli 18.03.1991 tasdik tarihli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı ve 13.12.2013 tarihli plan tadilatında kapsamında “Konut Alanı” lejantında E:1,00, TAKS:0,25, Yençok:14,50 m ve ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 20.12.2021 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER</b>	17.830.000,00 TL 1.017.067,00- 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>6</b>
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
<b>4</b>	<b>GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ .....</b>	<b>8</b>
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ .....	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	8
<b>5</b>	<b>İMAR VE PROJE BİLGİLERİ .....</b>	<b>8</b>
5.1	İMAR BİLGİLERİ .....	8
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	9
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA .....	9
<b>6</b>	<b>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 .....	10
6.7	SOSYAL DONATI ALANLARI .....	10
6.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	10
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>11</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 .....	12

<b>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.....</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 .....	13
11.3 SONUÇ GÖRÜŞ .....	14
<b>12 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER .....</b>	<b>14</b>
<b>13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....</b>	<b>14</b>
13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	14
13.2 SEKTÖREL VERİLER.....	18
13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	20
<b>14 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 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 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	23
<b>16 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 .....	25
16.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI.....	27
<b>17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....</b>	<b>29</b>
<b>18 EKSPERİN KANAATİ .....</b>	<b>29</b>
<b>19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI .....</b>	<b>29</b>
<b>20 DEĞERLEME VE SONUÇ .....</b>	<b>30</b>
20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	30
20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	30

## **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 getiriyi 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 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

#### **2 RAPOR BİLGİLERİ**

Raporun Tarihi ve Numarası : 24.12.2021 – 2021/ZGYO/7

##### **Raporu Hazırlayanların**

**Ad ve Soyadları** : Serkan KARAKAŞ (Spk Lisans No: 404329)  
: A. C. Efe TULAZOĞLU (Spk Lisans No: 403849)

##### **Sorumlu Değerleme Uzmanının**

**Adı ve Soyadı** :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

**Değerleme Tarihi** : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 20.12.2021 tarihinde tamamlanmıştır.

##### **Dayanak Sözleşmesinin**

**Tarihi ve Numarası** : 05.10.2021

**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 satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş 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.

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayılı 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**

<b>İl</b>	İSTANBUL	<b>Mevkii</b>	-
<b>İlçe</b>	ÜSKÜDAR	<b>Pafta</b>	190
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	1812
<b>Mahalle</b>	ALTUNİZEDE	<b>Parsel</b>	69
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	1887,03 m <sup>2</sup>
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.	<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	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**

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Üsküdar Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	18.03.1991 13.12.2013
<b>TAKS</b>	0,25	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	14.50m
<b>KAKS</b>	1,00	<b>EMSAL</b>	-
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	-	-	-
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	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 ayrık 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>	05.03.2019 – 2019/7760 Üsküdar Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış onaylı mimari proje bulunmakta olup projenin uygulanmadığı tespit edilmiştir.
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	Yapı ruhsatı bulunmamaktadır.
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Üsküdar Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.
<b>EĞER 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 üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

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

### 6.3 ISITMA SİSTEMLERİ

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

### 6.4 YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<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 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
-	-	-	-	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. İlgili imar dosyasında yapılan incelemede; dosyasında herhangi bir olumsuz karar ile karşılaşılmamış olup dosya içeriğinde onay işlemi tamamlanmamış ruhsat ve mimari projesi ile karşılaşılmıştır. İş bu evraklar ile ilgili işlemlerin tamamlanabilmesi için eksik evrakların tamamlanmasına dair resmi yazı tarafımızdan görülmüştür. Söz konusu parselin yola yaklaşık 45 m cephesi ve ortalama 40 m derinliği bulunmaktadır. Parsel kuzey batı yönden yola, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parsel topografik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahip olup parsel üzerin yeşillik ve ham topraktır. Parselin bazı bölümlerinde kısmen yıkılmış olan eski binanın kalıntıları bulunmaktadır. Parsel yamuk benzeri bir geometrik yapıya sahiptir. Parselin terki bulunmamakta olup yapılaşma hazır net parseldir.

## 9 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz “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: Değerleme konusu taşınmazda 29.03.2018 tarih, 154 numaralı encümen kararı ile yola terki işlemi yapılmıştır.

Hayır:

### 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 07.10.2021 tarih, 16:24 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 Resmi 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 kimünhasıran 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 GÖRÜŞ**

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

### **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 VERİLER<sup>1</sup>**

İktisadi faaliyet 2021 yılının ilk çeyreğinde salgının sınırlayıcı etkilerine rağmen gücünü korumuş, toplam talep koşulları uzun dönem eğiliminin üzerinde bir seyir izlemiştir. Milli gelir yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 7, çeyreklik bazda yüzde 1,7 oranında artmıştır. Çeyreklik bazda büyümenin temel belirleyicileri üretim yönünden sanayi ve inşaat sektörü olmuştur. Hizmetler sektörü salgın kaynaklı kısıtlamaların etkisiyle büyümeye sınırlı katkı vermiştir. Harcamalar yönünden bakıldığında ise salgın kısıtlamaları ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle, özel tüketimdeki daralma sonucu nihai iç talep büyümeye azaltıcı yönde katkı verirken, toplam yatırımlar ve net ihracat pozitif katkı yapmıştır.

İkinci çeyreğe ilişkin açıklanan veriler, iktisadi faaliyetin güçlü seyrettiğine işaret etmektedir. Finansal koşullardaki sıkılaştırma ve salgın kısıtlamalarına bağlı olarak yurt içi talep ikinci çeyrekte ivme kaybetmiştir. Nisan ayında gerileyen sanayi üretimi Mayıs ayında yükselmiştir. Ciro ve perakende satış hacim endeksi gibi yüksek frekanslı verilerden elde edilen bilgiler, salgın tedbirlerine bağlı olarak iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın yurt içi talep kaynaklı olduğunu teyit etmektedir. Salgına bağlı kısıtlamaların etkisiyle tüketim talebinde sektörel ayrışmalar gözlenmiştir. Nisan ayında hizmet ciro endeksinde konaklama ve yiyecek içecek hizmetlerinde belirgin düşüş olmuş, ancak söz konusu gerileme izleyen dönemde özellikle yiyecek içecek hizmetlerinde bir miktar telafi edilmiştir. Diğer taraftan, finansal koşullardaki sıkılaştırma dayanıklı mal talebini sınırlamıştır. Nitekim, ankete dayalı sipariş göstergeleri ile dayanıklı tüketim mallarının yurt içi satış verileri finansal koşullardaki sıkılaştırmanın tüketim talebini sınırladığına işaret etmektedir. İç talepteki yavaşlamaya karşın dış talep gücünü korumaktadır. Bu durum, iktisadi faaliyetin kompozisyonunda iç ve dış talep açısından dengelenmeye işaret etmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki yukarı yönlü seyrin olumsuz etkisine rağmen, ihracattaki güçlü artış eğilimi, finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle yavaşlayan krediler ve altın ithalatındaki gerilemeyle dış denge iyileşme kaydetmiştir. Küresel ekonomideki toparlanma ve ihracat fiyatlarındaki yükselişin de katkısıyla ihracat hızlı artış eğilimini yılın ikinci çeyreğinde de sürdürmüş, bu dönemde hem Avrupa’ya hem Avrupa dışına yapılan ihracat artmıştır. Diğer taraftan uluslararası emtia fiyatlarındaki artışlara rağmen, kredilerdeki yavaşlama ve altın ithalatındaki belirgin azalışın etkisiyle ithalat ikinci çeyrekte nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Sıkı para politikasının krediler ve iç talep üzerinde gözlenmeye

<sup>1</sup> Merkez Bankası Enflasyon Raporu 2021-III

başlanan yavaşlatıcı etkileri ithalatın bu seyrinde belirleyici olmuştur. Hizmet gelirleri, yılın ilk yarısında salgına bağlı kısıtlamaların etkisiyle gerilemiştir. Türkiye’de aşılama hızının ivme kazanması ve salgın kısıtlamalarının kalkmasıyla birlikte turizmin olumlu etkilenmesine paralel olarak yılın ikinci yarısında hizmet gelirlerinin artacağı öngörülmektedir. İhracattaki güçlü artış eğilimi ve aşılamadaki kuvvetli ivmenin turizm faaliyetlerini canlandırmasıyla yılın geri kalanında cari işlemler hesabının fazla vermesi beklenmektedir.

Küresel enflasyon gelişmelerinin para politikalarında ve küresel finansal piyasalarda veri duyarlılığını artırdığı bir dönemde, Türkiye’nin risk primi gerilemiştir. TCMB’nin, para politikası kararlarını enflasyondaki düşüşün kalıcılığını sağlayacak şekilde alacağına dair net bir iletişim yapması ve sonrasında sıkı duruşu koruması, ülke risk primi üzerinde olumlu etkide bulunmuştur. Buna ek olarak, Türkiye’de aşılamanın hızlanması ve buna bağlı olarak turizm faaliyetlerinin canlanması yatırımcı algısını olumlu etkileyen diğer unsurlar olmuştur. Önceki Rapor dönemiyle karşılaştırıldığında risk algısındaki görece iyileşmeye paralel olarak mevcut Rapor döneminde Türkiye’ye sınırlı portföy girişleri gözlenmiştir. Uygulanmakta olan sıkı para politikası, krediler ve iç talebi sınırlayarak bir yandan talep yönlü unsurları kontrol altına alırken, diğer yandan da cari işlemler dengesindeki iyileşmeyi desteklemektedir. Bununla birlikte, gelişmiş ülkelerdeki para politikası ile küresel risk iştahına ilişkin görünüm, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımlarına ilişkin riskleri canlı tutmaktadır.

Yılın ikinci çeyreğinde toplam talep koşulları daha ılımlı bir görünüm sergilerken, uluslararası gıda ve emtia fiyatlarındaki yükseliş, döviz kuru gelişmeleri ve enflasyon beklentilerinin seyri enflasyon görünümünü olumsuz etkilemiştir. Tüketici enflasyonu Nisan ve Mayıs aylarında Nisan Enflasyon Raporu tahminleri ile uyumlu gerçekleşmiş ancak Haziran ayında kontrollü normalleşmenin de etkisiyle birlikte tahmin aralığının üst sınırına yaklaşarak yüzde 17,53 seviyesine ulaşmıştır. Üretici yıllık enflasyonu; döviz kuru gelişmeleri, uluslararası emtia fiyatlarındaki birikimli artışlar, bazı sektörlerde süregelen arz kısıtlarının etkisiyle yükselişini bu çeyrekte de sürdürmüştür. Yılın ikinci çeyreğinde anket bazlı enflasyon beklentileri yükselmiştir. Piyasa bazlı beklentiler ise son dönemde bir miktar düşmekle birlikte tarihi ortalamalarına göre yüksek seyretmektedir. Ham petrol fiyatlarındaki yükseliş ve Türk lirasında gerçekleşen değer Enflasyon Raporu 2021-III |Genel Değerlendirme 2 kayıplarına karşın, eşel mobil sistemi bu unsurların enflasyon üzerindeki etkisini azaltmaya devam etmiştir. Çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonları ise ikinci çeyrekte bir önceki çeyreğe kıyasla artmış; eğilimleri bir miktar gerilemekle beraber yüksek seyretmeye devam etmiştir.

Bireysel kredilerin daha ılımlı ve dengeli bir büyüme sergilemesi, enflasyon görünümü ve dış denge üzerindeki riskleri sınırlamak için önem taşımaktadır. Parasal sıkılaşmanın krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkileri gözlenmeye başlamakla birlikte, kısa vadeli eğilimlere bakıldığında bireysel kredi kullanımında Haziran başında belirgin bir artış olmuştur. Bu artışta büyük ölçüde açılma ve ertelenmiş talebin etkili olduğu değerlendirilmektedir. TCMB, para politikası duruşunun ve alınan makroihtiyati tedbirlerin etkilerini yakından takip etmektedir.

TCMB, parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde bir iletişimde bulunmuştur. Bu duruşun bir yansıması olarak, politika faizini mevcut Rapor döneminde sabit tutmuştur. Ayrıca, karar metinlerinde Nisan Enflasyon Raporu tahmin patikasındaki belirgin düşüş sağlanana kadar para politikasındaki mevcut duruşun sürdürüleceği vurgulanmıştır. Böylece piyasa beklentileri Nisan Enflasyon Raporunda öngörülen politika duruşuyla daha uyumlu hale gelmeye başlamıştır. Buna ek olarak TCMB, dezenflasyon sürecinde politika faizinin enflasyonun üzerinde belirleneceğine dair bir sözlü yönlendirme yapmıştır.

Enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeleri dikkate alarak, TCMB Nisan ayından bu yana politika faizini sabit tutmuş ve para politikasındaki sıkı duruşu korumuştur. Parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkileri gözlenmektedir. Bununla birlikte, enflasyon üzerindeki talep ve maliyet unsurları önemini korumaktadır. İthalat fiyatları ve yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların yanı sıra, talep koşulları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları, açılmanın etkisiyle yaz aylarında enflasyonda görülebilecek oynaklıklar ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyelerin fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam ettiğini değerlendiren TCMB, para politikasındaki sıkı duruşu korumuştur.

Enflasyon üzerinde kısa vadede, başta ithalat fiyatları ve yönetilen/yönlendirilen fiyatlar olmak üzere arz ve talep yönlü çeşitli unsurların etkili olabileceği öngörülmekle birlikte, mevcut para politikası duruşunun bu etkinin ana eğilime yansımasını engelleyebilecek sıkılıkta olduğu değerlendirilmektedir. Diğer yandan, enflasyonda kısa vadede görülebilecek oynaklıkların ana eğilime yansımaları para politikası duruşu açısından yakından izlenecektir. Uygulanmakta olan sıkı para politikası, krediler ve iç talebi sınırlayarak bir yandan talep yönlü unsurları kontrol altına alırken, diğer yandan da cari işlemler dengesindeki iyileşmeyi desteklemektedir.



**TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER**

	2021			
	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
	June	July	August	September
<b>Reel Kesim</b>				
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)	21,7			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)	1.581.120			
GSYH (Milyon \$)	188.566			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	24,1	9,7	13,8	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	76,6	76,7	77,1	78,1
<b>İşgücü</b>				
İstihdam (Bin Kişi)	29.227	29.206	29.481	
İşgücüne Katılım Oranı	51,2	52,1	52,5	
İşsizlik Oranı	10,4	12,1	12,0	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	12,1	14,1	14,2	
<b>Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi</b>				
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-1.201	-923	528	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH				
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-1.615	-3.011	-2.757	
İhracat (FOB, Milyon \$)	19.751	16.373	18.916	
İthalat (CIF, Milyon\$)	22.626	20.691	23.175	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-842	-1.134	319	
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-3.032	-1.933	-1.339	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	-3.315	-1.735	-7.271	
<b>Kamu Maliyesi</b>				
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)				
Gelir	630.821	726.096	872.635	990.557
Gider	663.360	804.440	910.142	1.051.650
Faiz Dışı Gider	572.490	689.932	781.978	909.377
Denge	-32.540	-78.344	-37.507	-61.093
Faiz Dışı Denge	58.331	36.164	90.658	81.180
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)				
Denge				
Faiz Dışı Denge				
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	2.043,9	2.032,3	2.041,7	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.135,4	1.152,4	1.169,1	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	908,5	879,9	872,6	
GSYH'ye Oran				
<b>Mali Piyasalar</b>				
<b>Bankacılık Sektörü</b>				
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	17,7	17,4	17,3	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	6.052	6.228	6.657	5.795
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	3,7	3,7	3,7	
<b>Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)</b>				
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	25,4	21,7	19,6	22,4
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	23,6	20,6	19,2	22,2
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.900.789	3.881.104	3.903.553	4.023.695
<b>Faiz Oranları (Yüzde)</b>				
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama )	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	17,50	17,50	17,50	16,50
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	20,50	20,50	20,50	19,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	19,00	19,00	19,00	18,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	19,00	19,00	19,00	18,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	59.240	64.128	77.956	83.204
<b>Fiyatlar ve Kurlar</b>				
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	17,53	18,95	19,25	19,58
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,94	1,80	1,12	1,25
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	42,89	44,92	45,52	43,96
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	4,01	2,46	2,77	1,55
Ortalama Dolar Kuru (TL)	8,60	8,61	8,48	8,51
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	8,71	8,50	8,38	8,84
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	10,36	10,09	9,85	10,31

## 13.2 SEKTÖREL VERİLER<sup>2</sup>

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran kovit salgını pek çok ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Küresel olarak ekonomik gidişat konusunda önemli göstergelerden birisi olan büyüme tahminlerine baktığımızda ise genel bir fotoğraf çıkarmak mümkündür. Uluslararası Para Fonu (IMF), Temmuz ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 6, 2022'de de yüzde 4,9 büyüyeceği yönündeki tahminini sabit tutmuştur. Söz konusu raporda başta Asya olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde ekonomik büyüme beklentisi aşağı doğru revize edilirken, gelişmiş ülkelerde ise yükseltildiği belirtilmiştir. IMF'nin Nisan ayı raporunda, Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yüzde 6, 2022'de ise yüzde 3,5 büyüyeceği tahmini yaparken son raporunda 2022 yılı büyüme tahminini yüzde 3,3 oranına revize etmiştir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2021 yılının ilk yarısına baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 552 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 624 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk yarısında 266 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 60,9 azalarak yaklaşık 104 bin adet civarında gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisi(kapanma) ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir. İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı

<sup>2</sup> GYODER-Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2.Çeyrek Raporu

haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir. Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir. Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m<sup>2</sup> olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleşmiştir.

2021 2. Çeyreğinde kurulan 2 yeni GYO ile birlikte Türkiye'de kurulu GYO sayısı uzun zaman aradan sonra artarak 35'e yükselmiş, GYO'ların toplam piyasa değeri ise 63,7 milyar TL'ye ulaşmıştır. Endekslerde Şubat ayında başlayan geri çekilme yılın 2. Çeyreğinde de devam etmiş ve endeks 635 puanla kapattığı ilk çeyreğe göre %13,23'lük bir kayıpla ikinci çeyrek sonunda 551 puana gerilemiştir. Kurlardaki oynaklık, enflasyondaki artış ve yüksek faiz seviyesi, yeni Covid-19 varyantlarının piyasalarda oluşturduğu belirsizlikler gerek ekonominin geneli gerekse gayrimenkul sektörü için risk unsuru oluşturmaya devam etmektedir. 2021'in ikinci çeyreğinde halka açıklık oranının %48,8'e fiili dolaşım oranının ise %26,6'ya çekildiğini görmekteyiz. Bununla birlikte yeni kurulanların da dahil olmasıyla GYO'ların toplam piyasa değerinin artmış olması ve 2021 yılı ilk yarısında toplam dağıtılan temettü tutarının (367,1 milyon TL) 2020 yılında dağıtılan toplam tutarı (358,9 milyon TL) geçmiş olması sektör adına olumlu birer gelişme olarak yansımaktadır. 2021 ikinci çeyreğinde kurumsal yatırımcı oranı %51,3'e yükselmiş ancak uyruk bazında yabancı işlem hacmi çeyrek bazda %16, yarıyıl bazında ise %21 seviyelerinde kalmıştır. Piyasa değeri açısından

bakıldığında ise yabancı oranlarının %9 seviyesine kadar gerilemiş olması borsa genelinde olduğu gibi GYO sektörü açısından da ciddi bir yabancı yatırımcı eksikliğini bizlere göstermektedir. Yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD ilk sırayı Hollanda'dan devralırken, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Virjin Adaları (İngiliz) ilk 5 içerisinde yer alan diğer ülkeler olarak sıralanmaktadır. Yakın gelecekte yeni halka arzların yapılması, aşılama oranlarının artmasıyla birlikte Covid-19 belirsizliklerinin azalması, yılın ikinci yarısında ekonomide normalleşme süreçlerinin yaşanmaya başlaması konusundaki beklentiler eşliğinde yabancı yatırımcıların iştahının artması ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçlarıyla ortaklaşa yürütülebilecek stratejiler sektörün geleceği açısından pozitif gelişmeler doğurabilecektir.

### **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 başkentlik 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 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

Üsküdar, Marmara Denizi ile Boğaz sularının birleştiği yerde Kocaeli Yarımadası'nın ucunda Kadıköy, Beykoz ve Ümraniye ile sınırı olan, iki yakası tepelerden oluşan derin ve denize açık bir vadi içinde kurulmuştur. İlçenin yüz ölçümü 36 kilometrekaredir. Üsküdar toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul Boğazı'na iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden

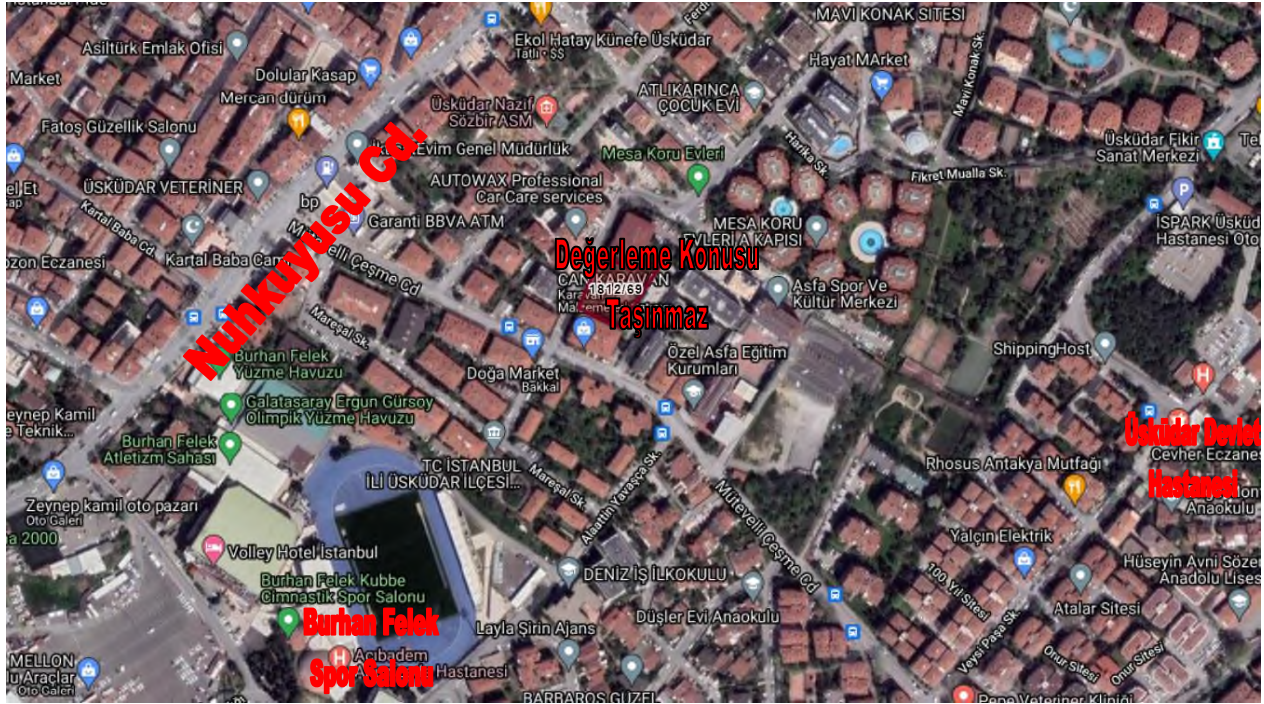
tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 metre, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 metre yüksekliktedir.

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

Üsküdar ilçesinin 2020 ADNKS verilerine göre nüfusu 520.771 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; Mutevellî Çeşme Caddesi vasıtasıyla Koşuyolu yönünde ilerlenirken 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**

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

**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 lokasyonudur. 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**

<b>Olumlu Faktörler</b>	<b>Olumsuz Faktörler</b>
<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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **16.2 MALİYET YÖNTEMİ**

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

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

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

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



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

### **16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

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

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

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

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

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

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

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

##### **Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları**

Parsel üzerinde toplam 3.110 m<sup>2</sup> inşaat yapılabileceği ve bu alanın toplam 2.236 m<sup>2</sup>'sinin satılabilir alan olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam satılabilir alanının tamamı konut olarak projelendirilmiştir.

İnşaatın 24 ay sonunda tamamlanacağı 2021 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı, 2022 yılı içinde %60'lık kısmının tamamlanacağı, 2023 yılı içinde %40'lık kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti birim değeri satılabilir alanlar için 1.800 TL/m<sup>2</sup> (3B yapı sınıfı), ortak alanlar için 1.360 TL/m<sup>2</sup> (3/A yapı sınıfı) olarak kullanılmıştır. Piyasa koşulları değerlendirilerek birim maliyet yaklaşık %40 arttırılmıştır.

2022 yılı içinde projenin %40'lık kısmının satılacağı, 2023 yılı içinde %50'lik kısmının satılacağı ve 2024 yılı içinde %10'luk kısmının satılacağı kabul edilmiştir.

Proje süresi 24 ay olarak hesaplanmış yıllık indirgeme oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ			
	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )		
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 )	1,00		
İnşa Edilebilecek Emsal Alan	1.887,03 m <sup>2</sup>		
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı	604,00 m <sup>2</sup>		
Ortak alan (KAKS x %)	270,00 m <sup>2</sup>	14%	
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	2.761,03 m <sup>2</sup>		
Satılmış Bağımsız Bölümlerin toplam alanı	0,00 m <sup>2</sup>		
Bu gün	20.12.2021		
Proje Başlangıç Yılı ( ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)	20.12.2021		
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	2 Yıl		
	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet
Toplam Satılabilir alan maliyeti	2.236,35 m <sup>2</sup>	2.520 TL	5.635.602 TL
Ortak alan maliyeti	874,00 m <sup>2</sup>	1.904 TL	1.664.096 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>	550 TL	1.037.867 TL
	Yıllık ort. inşaat artış oranı	10.163.491 TL	
	15%		
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***			
	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	12 Aylık Değer Artışı	Bu gün Tamamı satılırsa
Dükkan	0,00 m <sup>2</sup>	0 TL/m <sup>2</sup>	0 TL
Konut	2.236,35 m <sup>2</sup>	15%	39.435.796 TL
Ofis	0,00 m <sup>2</sup>	0 TL/m <sup>2</sup>	0 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			50.215.078 TL
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri			
Yapı Maliyeti bu gün	7.856.997 TL		
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	30%		
Yatırımcı Karı (BU GÜN)	11.009.074 TL		
Yıllık indirgeme oranı	20,00%		
Aylık indirgeme oranı	1,667%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	24,0 Ay		
İnşaatın 24 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	17.830.843 TL		
Arsa m <sup>2</sup> birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	9.449 TL		
<b>Yuvarlatılmış BU GÜN Arsa değeri</b>	<b>17.830.843 TL</b>		

c		13.12.2021	13.12.2022	13.12.2023	12.12.2024
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	0,00%	60,00%	40,00%	0,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	0,00 TL	5.752.919,51 TL	4.410.571,62 TL	0,00 TL
	GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET	0,00 TL	4.794.099,59 TL	3.062.896,96 TL	0,00 TL
	BU GÜN KÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	0,00 TL	4.794.099,59 TL	3.062.896,96 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	10.163.491,13 TL			
TOPLAM BU GÜN KÜ MALİYET BEDELİ	7.856.996,55 TL				
GELİR	GELİR YÜZDESİ	0,00%	40,00%	50,00%	10,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	0,00 TL	18.140.466,11 TL	26.076.920,04 TL	5.997.691,61 TL
	BU GÜN KÜ PROJE GELİRİ	0,00 TL	15.117.055,10 TL	18.108.972,25 TL	3.470.886,35 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ	50.215.077,76 TL			
	TOPLAM BU GÜN KÜ PROJE GELİRİ	36.696.913,69 TL			

Proje geliştirme tablosuna göre taşınmazın değeri 17.830.843 TL ~17.830.000 TL hesaplanmıştır.

### **16.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI**

#### **Emsal 1:**

Üsküdar Belediyesi: 0 (216) 531 30 00

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, aynı sokak üzerinde, H:9,50, blok nizam ve konut alanı yapılaşma koşullarına sahip 673 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 4.375.280 TL muhammen satış bedeli üzerinden ihale ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (6.500 TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 2:**

Üsküdar Belediyesi: 0 (216) 531 30 00

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, Nuhkuyusu Caddesi üzerinde, H:12,50, blok nizam ve konut+ticaret alanı yapılaşma koşullarına sahip 399,5 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 3.595.500 TL muhammen satış bedeli üzerinden ihale ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (9.010 TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 3:**

Selimiye Emlak: 0 (531) 690 34 94

Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın, İnadiye Cami Sokak üzerinde H:6,50 bitişik nizam ve konut+ticaret alanı yapılaşma koşullarına sahip 188,66 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 1.850.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (9.805 TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 4:**

Sahibinden: 0 (532) 247 08 54

Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın, Pazarbaşı Sokak üzerinde H:12,50 bitişik nizam ve konut alanı yapılaşma koşullarına sahip 100 m<sup>2</sup> alanlı üzerinde yaklaşık 250 m<sup>2</sup> alanlı bina bulunan arsanın 1.300.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Arsa değeri takdir edilirken parsel üzerinde yer alan yapının maliyeti çıkarılmıştır.(Yapı Değeri:250 m<sup>2</sup> x 1.000 TL/m<sup>2</sup> = 250.000 TL)

#### **Emsal 5:**

KRC Yapı: 0 (533) 381 44 11

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, yeni binada ara katta yer alan 97 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 80 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 2+1 dairenin 1.695.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (21.190 TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 6:**

Armağan İnşaat: 0 (532) 495 43 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın, yeni binada ara katta yer alan 105 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 90 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 2+1 dairenin 1.785.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (19.835 TL/m<sup>2</sup>)

### **Emsal 7:**

Ziverbey Emlak: 0 (538) 391 39 36

Değerleme konusu taşınmaza yakın, 2 yıllık binada ara katta yer alan 120 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 105 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 3+1 dairenin 2.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (26.190 TL/m<sup>2</sup>)

### **Emsal 8:**

KRC Yapı: 0 (533) 381 44 11

Değerleme konusu taşınmaza yakın yeni binada yer alan 185 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 150 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen ara kat dubleks dairenin 3.710.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (24.735 TL/m<sup>2</sup>)

### **Emsal 9:**

Armağan İnşaat: 0 (532) 495 43 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın yeni binada yer alan 120 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 100 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen ara kat dubleks dairenin 2.040.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (20.400 TL/m<sup>2</sup>)

### **Üsküdar Belediyesi**

Üsküdar Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 1812 ada 69 parsel 2021 yılı arsa rayiç birim değerinin 3.940,30 TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.



Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa)					
	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	673	4.375.280	6.500	0%	6.500
Emsal 2	399,5	3.595.500	9.000	0%	9.000
Emsal 3	188,66	1.850.000	9.805	10%	8.825
Emsal 4	100	1.050.000	16.820	10%	15.138
Düzeltilmiş Ortalama Satış Birim Değeri					9.866

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde proje geliştirme tablosu aracılığı ile arsa değerine ulaşılması amaçlanmıştır. Bu kapsamda değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede genel yoğun kullanım olan konut kullanımına yönelik araştırmalar yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda yeni inşa edilmiş binalarda konut m<sup>2</sup> birim değerinin yaklaşık 17.634 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Konut)							
Sıra No	Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Yapı Ömrü/Bakım Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 5	80	1.695.000	21.188	15%	0%	10%	16.208
Emsal 6	90	1.785.000	19.833	15%	0%	10%	15.173
Emsal 7	105	2.750.000	26.190	15%	0%	0%	22.262
Emsal 8	150	3.710.000	24.733	15%	0%	10%	18.921
Emsal 9	100	2.040.000	20.400	15%	0%	10%	15.606
Düzeltilmiş Ortalama Satış Birim Değeri							17.634

## 17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

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

## 18 EKSPERİN KANAATI

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

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

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

Gelir indirgeme yaklaşımı taşınmazlar gelir getirici mülkler olmadığından doğrudan kullanılmamış, ancak varsayımsal olarak mevcut imar hakları doğrultusunda geliştirilen proje

üzerinden hesaplanan satılabilir alanlar üzerinden senelere sair satış gelirleri tahmin edilmiş ve gelir indirgeme tablosu kullanılarak sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır.

## 20 DEĞERLEME VE SONUÇ

### 20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

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

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

### 20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Yapılan proje geliştirme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın arsa m<sup>2</sup> birim değerinin yaklaşık 9.448 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazın 20.12.2021 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 17.830.000,00-TL ve Yazıyla; (Onyedimilyonsekizyüzotuzbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 17.830.000,00-TL + KDV(%18) 3.209.400,00,-TL = 21.039.400,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 1,017,067- USD

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

Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 17,5308

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**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)	
Zemin Tipi : Ana Taşınmaz	Ada/Parsel : 1812/69
Zemin No : 2433783	Yüzölçüm : 1.887,03 m2
İl / İlçe : İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Tap. Nitelik : ARSA
Kurum Adı : Üsküdar TM	
Mahalle / Köy Adı : ALTUNIZADE Mah.	
Mevkii : 38 / 3728	
CBR / Sayfa No : Aktif	
Kayıt Durum :	

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyise	Terkin Sebbei - Tarih - Yev
İrtifak	M:1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİSLİĞİNDE 69 PARSELDE 181,50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280,50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih: 19/09/1984.Bitis Tarih: 19/09/1984 - Süre: -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	19/09/1984 - 2976	-
İrtifak	M:1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİSLİĞİNDE 69 PARSELDE 181,50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280,50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih: 19/09/1984.Bitis Tarih: 19/09/1984 - Süre: -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	19/09/1984 - 2976	-
İrtifak	M:1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİSLİĞİNDE 69 PARSELDE 181,50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280,50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih: 19/09/1984.Bitis Tarih: 19/09/1984 - Süre: -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	19/09/1984 - 2976	-
İrtifak	M:1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİSLİĞİNDE 69 PARSELDE 181,50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280,50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih: 19/09/1984.Bitis Tarih: 19/09/1984 - Süre: -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	19/09/1984 - 2976	-
İrtifak	M:1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİSLİĞİNDE 69 PARSELDE 181,50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280,50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih: 19/09/1984.Bitis Tarih: 19/09/1984 - Süre: -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	19/09/1984 - 2976	-
İrtifak	M:1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİSLİĞİNDE 69 PARSELDE 181,50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280,50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih: 19/09/1984.Bitis Tarih: 19/09/1984 - Süre: -)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	19/09/1984 - 2976	-

Rapor Tarihi - Saati : 12.11.2020 11:28


İmza:	M 1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİŞLİĞİNDE 69 PARSELDE 181 50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280 50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GİBELİ MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 19/09/1984) Bilis Tarihi: 19/09/1984 - Sıra: 3	19/09/1984 - 2976
İmza:	M 1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİŞLİĞİNDE 69 PARSELDE 181 50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280 50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GİBELİ MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 19/09/1984) Bilis Tarihi: 19/09/1984 - Sıra: 3	19/09/1984 - 2976
İmza:	M 1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİŞLİĞİNDE 69 PARSELDE 181 50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280 50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GİBELİ MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 19/09/1984) Bilis Tarihi: 19/09/1984 - Sıra: 3	19/09/1984 - 2976
İmza:	M 1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİŞLİĞİNDE 69 PARSELDE 181 50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280 50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GİBELİ MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 19/09/1984) Bilis Tarihi: 19/09/1984 - Sıra: 3	19/09/1984 - 2976
İmza:	M 1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİŞLİĞİNDE 69 PARSELDE 181 50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280 50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GİBELİ MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 19/09/1984) Bilis Tarihi: 19/09/1984 - Sıra: 3	19/09/1984 - 2976
İmza:	M 1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİŞLİĞİNDE 69 PARSELDE 181 50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280 50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GİBELİ MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 19/09/1984) Bilis Tarihi: 19/09/1984 - Sıra: 3	19/09/1984 - 2976
İmza:	M 1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİŞLİĞİNDE 69 PARSELDE 181 50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280 50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GİBELİ MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 19/09/1984) Bilis Tarihi: 19/09/1984 - Sıra: 3	19/09/1984 - 2976
İmza:	M 1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİŞLİĞİNDE 69 PARSELDE 181 50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280 50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GİBELİ MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 19/09/1984) Bilis Tarihi: 19/09/1984 - Sıra: 3	19/09/1984 - 2976



0004	M.Ü.İ.Ç. ADA 69 VE 70 PARSELİNDE 3M GENİKLİKTE 69 PARSELDE 99 PARSELİNİN İÇİNE DİĞERİ İÇİNDE 1000/1004 - 2076 101.50 M2 VE 70 PARSELİNDE 99M2 OLMAK ÜZERE 200.00 M2 LİK KİŞİM UZUNLUĞU 69 VE 70 PARSELİNİN ALT YÜZÜNE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR. MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KAMALIZASYON ÇİZİMİNE ÜZERE İHTİSAP AK HAKKI İHTİSAP Tarih: 15/09/1984 İhtisap Tarih: 15/09/1984 - Sayı: 1	1000/1004 - 2076
0004	M.Ü.İ.Ç. ADA 69 VE 70 PARSELİNİN 3M GENİKLİKTE 69 PARSELDE 99 PARSELİNİN İÇİNE DİĞERİ İÇİNDE 1000/1004 - 2076 101.50 M2 VE 70 PARSELİNDE 99M2 OLMAK ÜZERE 200.00 M2 LİK KİŞİM UZUNLUĞU 69 VE 70 PARSELİNİN ALT YÜZÜNE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR. MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KAMALIZASYON ÇİZİMİNE ÜZERE İHTİSAP AK HAKKI İHTİSAP Tarih: 15/09/1984 İhtisap Tarih: 15/09/1984 - Sayı: 1	1000/1004 - 2076
0004	M.Ü.İ.Ç. ADA 69 VE 70 PARSELİNİN 3M GENİKLİKTE 69 PARSELDE 99 PARSELİNİN İÇİNE DİĞERİ İÇİNDE 1000/1004 - 2076 101.50 M2 VE 70 PARSELİNDE 99M2 OLMAK ÜZERE 200.00 M2 LİK KİŞİM UZUNLUĞU 69 VE 70 PARSELİNİN ALT YÜZÜNE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR. MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KAMALIZASYON ÇİZİMİNE ÜZERE İHTİSAP AK HAKKI İHTİSAP Tarih: 15/09/1984 İhtisap Tarih: 15/09/1984 - Sayı: 1	1000/1004 - 2076
0004	M.Ü.İ.Ç. ADA 69 VE 70 PARSELİNİN 3M GENİKLİKTE 69 PARSELİNİN İÇİNE DİĞERİ İÇİNDE 1000/1004 - 2076 101.50 M2 VE 70 PARSELİNDE 99M2 OLMAK ÜZERE 200.00 M2 LİK KİŞİM UZUNLUĞU 69 VE 70 PARSELİNİN ALT YÜZÜNE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR. MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KAMALIZASYON ÇİZİMİNE ÜZERE İHTİSAP AK HAKKI İHTİSAP Tarih: 15/09/1984 İhtisap Tarih: 15/09/1984 - Sayı: 1	1000/1004 - 2076
0004	M.Ü.İ.Ç. ADA 69 VE 70 PARSELİNİN 3M GENİKLİKTE 69 PARSELİNİN İÇİNE DİĞERİ İÇİNDE 1000/1004 - 2076 101.50 M2 VE 70 PARSELİNDE 99M2 OLMAK ÜZERE 200.00 M2 LİK KİŞİM UZUNLUĞU 69 VE 70 PARSELİNİN ALT YÜZÜNE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR. MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KAMALIZASYON ÇİZİMİNE ÜZERE İHTİSAP AK HAKKI İHTİSAP Tarih: 15/09/1984 İhtisap Tarih: 15/09/1984 - Sayı: 1	1000/1004 - 2076
0004	M.Ü.İ.Ç. ADA 69 VE 70 PARSELİNİN 3M GENİKLİKTE 69 PARSELİNİN İÇİNE DİĞERİ İÇİNDE 1000/1004 - 2076 101.50 M2 VE 70 PARSELİNDE 99M2 OLMAK ÜZERE 200.00 M2 LİK KİŞİM UZUNLUĞU 69 VE 70 PARSELİNİN ALT YÜZÜNE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR. MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KAMALIZASYON ÇİZİMİNE ÜZERE İHTİSAP AK HAKKI İHTİSAP Tarih: 15/09/1984 İhtisap Tarih: 15/09/1984 - Sayı: 1	1000/1004 - 2076
0004	M.Ü.İ.Ç. ADA 69 VE 70 PARSELİNİN 3M GENİKLİKTE 69 PARSELİNİN İÇİNE DİĞERİ İÇİNDE 1000/1004 - 2076 101.50 M2 VE 70 PARSELİNDE 99M2 OLMAK ÜZERE 200.00 M2 LİK KİŞİM UZUNLUĞU 69 VE 70 PARSELİNİN ALT YÜZÜNE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR. MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KAMALIZASYON ÇİZİMİNE ÜZERE İHTİSAP AK HAKKI İHTİSAP Tarih: 15/09/1984 İhtisap Tarih: 15/09/1984 - Sayı: 1	1000/1004 - 2076
0004	M.Ü.İ.Ç. ADA 69 VE 70 PARSELİNİN 3M GENİKLİKTE 69 PARSELİNİN İÇİNE DİĞERİ İÇİNDE 1000/1004 - 2076 101.50 M2 VE 70 PARSELİNDE 99M2 OLMAK ÜZERE 200.00 M2 LİK KİŞİM UZUNLUĞU 69 VE 70 PARSELİNİN ALT YÜZÜNE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR. MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KAMALIZASYON ÇİZİMİNE ÜZERE İHTİSAP AK HAKKI İHTİSAP Tarih: 15/09/1984 İhtisap Tarih: 15/09/1984 - Sayı: 1	1000/1004 - 2076



<p><b>İsimsiz Yatırım Menkul Değerler Kurumu</b></p> <p>YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU              YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU              YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU              YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU</p>		<p><b>YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU</b></p> <p>YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU              YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU              YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU</p>	
<p><b>Yatırım Menkul Değerler Kurumu</b></p> <p>YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU              YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU              YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU</p>		<p><b>Yatırım Menkul Değerler Kurumu</b></p> <p>YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU              YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU              YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU</p>	
<p><b>Yatırım Menkul Değerler Kurumu</b></p> <p>YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU              YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU              YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU</p>		<p><b>Yatırım Menkul Değerler Kurumu</b></p> <p>YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU              YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU              YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU</p>	
<b>MEVKEKET BİLGİLERİ</b>			
Soyun No:	Maliye	Elbirliği No - Hissuz Pay Payda:	Mevkeket:
Şirket No:	1885173	1-144	1-144
Şirket Adı:	YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMU	1-144	1-144
		Yatırım Menkul Değerler Kurumu	Yatırım Menkul Değerler Kurumu
		Yatırım Menkul Değerler Kurumu	Yatırım Menkul Değerler Kurumu
		Yatırım Menkul Değerler Kurumu	Yatırım Menkul Değerler Kurumu
		Yatırım Menkul Değerler Kurumu	Yatırım Menkul Değerler Kurumu
		Yatırım Menkul Değerler Kurumu	Yatırım Menkul Değerler Kurumu
		Yatırım Menkul Değerler Kurumu	Yatırım Menkul Değerler Kurumu



**Yatırım Menkul Değerler Kurumu**  
**Yatırım Menkul Değerler Kurumu**  
**Yatırım Menkul Değerler Kurumu**

\* Bu belge elektronik ortamda yayımlanmış ve imzalanmıştır. Gerçekleştiren kurumun sorumlu olduğu ve yayımlandığı tarihten itibaren geçerlidir.

11/07/2025 15:11:11

  
**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**TAPU SENEDİ**

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
İl	İSTANBUL
İlçe	ÜSKÜDAR
Mülkiyet Türü	AÇIK YER
Konu	
Alan	1517
Yapı Ölçüsü	1.887.60.00
Çoklu Ölçü No	18 - 1024
Yapı No	AB04

MALK BİLGİLERİ	
Malik Adı	ŞEHİRCİLİK VE İZMİR İLİ
Malik Adresi	ŞEHİRCİLİK VE İZMİR İLİ
Malik Adres No	ŞEHİRCİLİK VE İZMİR İLİ

TESCİL BİLGİLERİ	
Tescil No	2413770
Tescil Tarihi	18/07/2023 - 14:00
Tescil Yeri	ŞEHİRCİLİK VE İZMİR İLİ
Tescil Yeri Adresi	ŞEHİRCİLİK VE İZMİR İLİ
Tescil Yeri Adres No	ŞEHİRCİLİK VE İZMİR İLİ

Mülkiyetin devri için bu belge ile ilgili tapu harçları ve diğer harçlar bu belge ile birlikte ödenmiştir.







T.C. <b>ÜSKÜDAR BELEDİYESİ</b> <b>İMAR MÜDÜRLÜĞÜ</b> İmar Durum Belgesi		İsim Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		www.uskudar.bel.tr <b>ÜSKÜDAR BELEDİYESİ</b>			
Adres		İlgili 09.11.2020 tarih ve 401 DY-2020/112 sayılı yazı					
Sayı: 2020/20947							
İmar durumu ile inşaat şartları mer'ii imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir. İnşaat yaptırılmaz. İmar Planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.							
Proje ile müracaat esnasında İSKİ Gnl. Müdürlüğüne tasdikli foseptik veya kanal projesi tapudan alınacak röperli kroki, Harita Şefliği'nden alınacak imar istikameti rölevesi, blok ebatları, ön ve arka komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin veya yol kotları ile icabeden muhtelif en - boy kesitleri, 1:1 yatay kesim projesi ve rapor eklenecektir.							
1) Parsel Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planının geçerli olduğu alanda kalmakta olup, bu planın plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.		2) İmar planı yapılaşma yönüne tabiidir.					
3) 25/8 sayılı İmar Kanunu 27- maddesine tabiidir.		4) Parsel Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planının binaların yüksekliği yönünden yapılaşma halinde edilmeden dolayı açığı esas alarak 2. bodrum katlar kabul edilebilir, KAKS'a dahil değildir. Diğer durumlarda eğimden dolayı birden fazla iskan katı kazanılamaz. Kazanılan iskan katı KAKS'a dahil değildir. Birden fazla bodrum katı kazanılması halinde bu alanlar bağımsız bölüm tesis edilmeden ortak alanlar veya otopark olarak kullanılabilir.					
5) Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahil değildir.		6) Bina bedel terkinlerinde inşaat hesabı brüt parsel üzerinden yapılır.					
7) Çatı arası kullanımlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.		8) Aşaç revizyonu yapılmadan uygulama yapılamaz.					
9) Jeoteknik zemin etüd raporu onaylanmadan uygulama projeleri işleme alınmaz		10) 24.08.2009 tarih ve 2009/367 sayılı Başkanlık onayı gereği İmar Durum Belgesi "Uygulama için 1 yıl süreyle geçerlidir."					
NOT: 1812 ada, 92 parsel sayılı taşınmazın imar durumu Ziraat GYO Genel Müdürlüğü'nün yazısına istinaden düzenlenmiştir.							
1:1,000							
Adı: ALTUNİZADE BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI							
İmar Planı	Adı	ALTUNİZADE BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI					
	Pafta No	244 DZ 3A	Bina Yüksekliği	14.50 metre (4 kat)	İnşaat Nizamı	Ayrıık	
	Tasdik Tarihi	18.03.1991 13.12.2013 (tadilat)	Bina Derinliği	Yönetmelik	Taban Alanı Kat Sayı (KAKS)	0.25	
	Ölçeği	1:1000 1:1000	Ön Bahçe	5.00 metre	Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS)	1.00	
Tapu Kaydı	İlçesi	ÜSKÜDAR	Yan Bahçe	4.00 metre	İmar Şartları	Cephe	
	Sok.	-	Arka Bahçe	Yönetmelik		Derinlik	-
	Mah.	Acıbadem	Kot Çık. Nok.	Yönetmelik		Alan	-
	Pafta	Ada Parsel	Plandaki Kullanım Amacı	Konut Alanı		5 Yıllık Programa	-
	1812	69	-	-		-	-
	Kapı No	Cinsi Yüzölçümü	-	-		-	-
-	-	1887.03 m <sup>2</sup>	-	-	-		
İmar Durum Belgesi, İmar Planı Ve Mevzuatına Uygundur.							
Çizen Ve Kontrol Edenin	Reportör	İmar ve Şehircilik Müdürü		Teknik Başkan Yrd.			
Adı Soyadı	Bümevra KARABOY	Canan TAL	Mehmet AYDIN	Abdullah AYAZ			
İmza							
Tarih	17/11/2020	17/11/2020	17/11/2020	17/11/2020			

## ÜSKÜDAR BELEDİYESİ ENCÜMEN KARARI

**KARAR NO** : 154

**KARAR TARİHİ** : 29.03.2018

**KONU** : 03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 15 ve 16 ncı maddelerine göre işlem yapılması.

**TEKLİF** : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 20.03.2018 tarih ve E.1267 sayılı teklifine istinaden, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 190 pafta, 1812 ada, 69 parselin krokide "A" ile gösterilen kısmına hedefsiz olarak yola (kamuya) terki işlemi, 13.03.2018 tarih ve 8859 sayılı dilekçe ve eki Belediye Encümenine teklifi belgesi ile talep edilmektedir. Söz konusu 1812 ada, 69 parsel sayılı taşınmaz, 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planının, 1/1000 ölçekli ve 13.12.2013 tasdik tarihli plan tadilatında (244D23A paftada), Yançok: 14.50 metre imkânla, TAKS: 0.25, KAKS: 1.00 aykırı nizam konut alanında kalmaktadır. Belediye Encümenine teklifi belgesinde belirtildiği şekilde; Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 190 pafta, 1812 ada, 69 parselin krokide "A" ile gösterilen kısmının hedefsiz olarak yola (kamuya) terki işlemi, Müdürlüğünce öneri imar planı, imar yönetmeliği ve 03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 15 ve 16 ncı maddelerine göre terki edilerek uygun görülmüştür. Buna göre, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 190 pafta, 1812 ada, 69 parselin krokide "A" ile gösterilen kısmının hedefsiz olarak yola (kamuya) terki işlemi ile ilgili, 03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 15 ve 16 ncı maddelerine göre terki edilerek karar alınarak üzere dosyanın Encümenine havale edilmesi.

**KARAR** : 03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 15 ve 16 ncı maddelerine göre, Belediye Encümenine teklifi belgesinde gösterildiği şekilde, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 190 pafta, 1812 ada, 69 parselin krokide "A" ile gösterilen kısmının hedefsiz olarak yola (kamuya) terki ve söz konusu teklifi belgesinin bu karara eklenmesine, Encümenin 29.03.2018 günü toplantısında oybirliği ile karar verildi.

SEDAT AYYILBIZ  
ENCÜMEN BAŞKANI

SÜLEYMAN GEBİZOĞLU  
ENCÜMEN ÜYESİ

BANU ÇİÇEKÇİ  
ENCÜMEN ÜYESİ

ALİ TUNÇUT  
ENCÜMEN ÜYESİ



KADİR GÜLER  
MALİ HİZMETLER MÜD.  
ENCÜMEN ÜYESİ

DURAN KUBANZ  
YAPI KONTROL MÜD.  
ENCÜMEN ÜYESİ







Tarih : 03.04.2015

No : 404329

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Serkan KARAKAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR (V)





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.03.2019

Belge No: 2019-02.4184

**Sayın Serkan KARAKAŞ**

(T.C. Kimlik No: 23330136898- Lisans No: 404329 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



Tarih : 03.03.2015

No : 403849

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1640

**Sayın Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 66067111592 – Lisans No: 403849 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



Tarih : 12.05.2014

No : 402750

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri/VIII- 50/34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca

**Serdar Kadir ASLAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**Levent HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

**Serkan KARABACAK**  
GENEL MÜDÜR (V)



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1842

**Sayın Serdar Kadir ASLAN**

(T.C. Kimlik No: 10744581796 - Lisans No: 402750 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık meslekî tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



**T.C.**  
**BASBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : 36231672-415.01-**226**  
Konu : Listeye alınma başvurusu ile.

9364

22/1/2014

**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Yıldırımtepe Mh. 4. Cadde 731. Sok. No:8100  
Çankaya/ANKARA

İlgil: 18.08.2014 tarihli yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile şirketinizce Ser: YDI, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulma Listeye Alınmalarına İlişkin Usul ve Kurallar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemeyle Yetkili Kuruluşlar Listesine alınmak üzere Kurulumuzca inşaatında bulunulmuştur.

Kurulmuş Karar Organının 10.09.2014 tarih ve 27963 sayılı toplantısında; amlan talebiniem ohuhtı kuyjlanmasınaz karar verilmiştir. Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizi mevzuata uygunluğunu Kurulumuzca inceleneceği ve mevzuatı uygun uygulanacağını teyit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmama yetkisi güdülebiiceği.

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve usul ve kurallar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tınalınazca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formunu Kurulumuz internet sayfasında ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği.

c) 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kuruya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 367 sayılı Genel Kurul uyarınca, değerlendirme kuruluşlarını, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, elektronik imza ile yazılı olmama şartına elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, şirketinizce Genel Kurul uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirilmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlemler tesis edilebileceği

hususlarında bilgi edilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin ilgili yazının şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.

*Ugur Yaylaönü*

Ugur YAYLAÖNÜ  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı (V.)

T.C.  
**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
Uygulama III Daire Başkanlığı

Sayı : 4389421-107.01|4081466-E.9840  
Konu : Değerleme Yetkisi

29/06/2015

**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME**  
**DANIŞMANLIK A.Ş. YE**

İlgililer : a) 01/03/2013 tarihli ve 8 sayılı yazınız.  
b) 20/04/2015 tarihli yazınız.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.06.2015 tarih ve 6648 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 nci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamında girer "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkulde bağlı hak ve işlemlerin değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kuruluş yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan esaslı ve esaslıya göre sürdürmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 nci maddesinde Kurumunuzca yapılacak bildirimleri ilişkin hükümler yer almaktadır olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önemli bir önemdedir. 3411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Arelık ve Hata/yanlışlımları olmak üzere yolda 2 defa ilgili düzeni kanunu uyarınca eden 15 gün içerisinde Kurumumuzu bilgilendirilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2015 tarihli ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının süreyle ilgili olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanacakları ve Şirketinize (Şirketiniz Kuruluş Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişiler, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (a) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı kimliğiyle yer alan nitelikleri taşıyan) gerektirdiği, bu durumun temsil edecek belgelerin dokümanlara edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin aranan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerine aykırılımlar ile karşılaşılmaması halinde ilgili kişiler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarına duyuru yapılmıştır. Bu çerçevede, Şirketinizin teklifli personeli olmamasıyla birlikte idareye ait olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanılan kişilerde Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (a) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığını tespit, bu nitelikleri temsil edecek belgeleri temini ve açıklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin kapsamına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümleri uyarınca değerlendirilmesi Şirketinize sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerine aykırılımlar ile karşılaşılmaması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi size konusu olacaktır.

Değerleme Kuruluna 11/02/2012 tarihli ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmelikte 5 nci maddede belirtilen nitelikleri taşıyan kişilerce

Şirket Adres: Ankara, Sırt 191 D Blok Kat: 3.33 AKI HİÇSİZ ANKARA

Telefon: 0312 432 63 67 Faks: 0312 434 04 71

Elektronik İlgililer: <http://www.mddk.gov.tr>

İletişim için: Elektronik İmza Kanunu'na uyumlu olarak, elektronik imzalarla iletişim için:

İletişim için: <http://www.mddk.gov.tr> adresinden 0312 432 63 67 veya 0312 434 04 71 adresine ulaşabilirsiniz.