



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ALTUNİZADE
MAHALLESİ, 1812 ADA / 69 PARSELDE BULUNAN,
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16
BAĞ.BÖL. NOLU DAİRE VASIFLI, 17,18,19,20 BAĞ.
BÖL. NOLU ÇATI PİYESİ OLAN DAİRE VASIFLI
TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞER TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 28.12.2023

RAPOR NO: ZRTGYO-2023-5

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	28.12.2023
Rapor No	ZRTGYO-2023-5
Talep Tarihi	11.10.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	25.12.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 Ada 69 Parselde bulunan “Daire” ve “Çatı Arasında Piyesi Olan Daire” Vasıflı, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 Nolu Bağımsız Bölümler
Çalışmanın Konusu	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 Ada 69 Parsel numarası ile kayıtlı olan “Daire” ve “Çatı Arasında Piyesi Olan Daire” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış değerinin tespiti amacıyla “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 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.
Cinsi(Tapu Kaydı)	Daire/Çatı Arasında Piyesi Olan Daire
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 Nolu Bağımsız Bölümler
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık nizam, 4 kat, Taks:0.25, Kaks:1.00, Hmax:14.50m, yapılaşma şartlarında, “Konut” alanında yer almaktadır.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	DEĞERLEME DETAY TABLOSU ekte sunulmuştur. (Bknz.7.2.Madde)

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Bayram GÜMÜŞ

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1 KABULLER.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	15
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	17
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	17
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	18
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	18
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUPOLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	18
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	18
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	19
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	19
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLİŞKİN ANALİZLER	19

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İSTANBUL İLİ.....	19
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	19
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	31
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM	32
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI.....	35
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	35
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	35
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	36
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	36
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER	38
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	39
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	39
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	39
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	39
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	40
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	41
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	42
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	46
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	46
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	46
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....	46
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	46
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	46
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	48
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	48
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	49
7. BÖLÜM SONUÇ.....	49
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	49
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	49

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 28.12.2023 tarihinde düzenlenmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor ZRTGYO-2023-5 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; konu taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Bayram GÜMÜŞ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İrfan ÖZTÜRK tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 25.12.2023

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 11.10.2023

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili şirketimiz tarafından herhangi bir rapor Hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ NO:4/19
ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Finans kent Mah. Finans Cad. A Blok, No:44/A, Ümraniye / İSTANBUL

ŞİRKET AMACI: 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.

SERMAYESİ: 4.693.620.000 -TL HALKA AÇIKLIK: EVET

İLETİŞİM: +9 0216 369 77 72-73 (pbx)- info@ziraatgyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Barbaros mahallesi, Çiçekçi Bostan Sokak, No: 4-6, D:1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 17,18,19,20 açık adresinde yer alan taşınmazların pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. Bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına

dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Bayram GÜMÜŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
İrfan ÖZTÜRK



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ****Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları aşağıda belirtilmiştir:**

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	5289/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/1.BODRUM
Cilt-Sayfa	200-19721	B.B.No	1
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	5667/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/1.BODRUM
Cilt-Sayfa	200-19722	B.B.No	2
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	6045/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/1.BODRUM
Cilt-Sayfa	200-19723	B.B.No	3
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

ZRTGYO-2023-5

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	7933/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/1.BODRUM
Cilt-Sayfa	200-19724	B.B.No	4
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	9067/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/ZEMİN
Cilt-Sayfa	200-19725	B.B.No	5
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	7178/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/ZEMİN
Cilt-Sayfa	200-19726	B.B.No	6
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

ZRTGYO-2023-5

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	8689/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/ZEMİN
Cilt-Sayfa	200-19727	B.B.No	7
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	9067/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/ZEMİN
Cilt-Sayfa	200-19728	B.B.No	8
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	9445/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/1.NORMAL
Cilt-Sayfa	200-19729	B.B.No	9
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

ZRTGYO-2023-5

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	7367/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/1.NORMAL
Cilt-Sayfa	200-19730	B.B.No	10
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	10956/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/1.NORMAL
Cilt-Sayfa	200-19731	B.B.No	11
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	9445/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/1.NORMAL
Cilt-Sayfa	200-19732	B.B.No	12
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

ZRTGYO-2023-5

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	9445/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/2.NORMAL
Cilt-Sayfa	200-19733	B.B.No	13
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	7556/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/2.NORMAL
Cilt-Sayfa	200-19734	B.B.No	14
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	10956/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/2.NORMAL
Cilt-Sayfa	200-19735	B.B.No	15
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

ZRTGYO-2023-5

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	9822/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/2.NORMAL
Cilt-Sayfa	200-19736	B.B.No	16
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	13978/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/3.NORMAL
Cilt-Sayfa	200-19737	B.B.No	17
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	11711/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/3.NORMAL
Cilt-Sayfa	200-19738	B.B.No	18
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

ZRTGYO-2023-5

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	14921/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/3.NORMAL
Cilt-Sayfa	200-19739	B.B.No	19
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	190
İlçesi	ÜSKÜDAR	Ada	1812
Bucağı	-	Parsel	69
Mahallesi	ALTUNİZEDE	Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	14166/188703
Mevkii	-	Blok / Kat	-/3.NORMAL
Cilt-Sayfa	200-19740	B.B.No	20
Maliki/Hisse	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN DAİRE
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	KAT İRTİFAKI

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Barbaros mahallesi, Çiçekçi Bostan Sokak, No:4-6, D:1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 açık adreslerinde yer almaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım tarif olarak; Üsküdar Nuhkuyusu caddesi üzerinden Harem Otogarı istikametine doğru gidilirken sol kolda yer alan Marmara Üniversite Bağlarbaşı Kampüsü geçildikten sonra cadde boyunca yaklaşık olarak 750m ilerlendikten sonra soldan Mütevelli Çeşme caddesine girilip yaklaşık olarak 240m ilerlendikten sonra soldan Çiçekli Bostan sokağına ulaşılmış olunur. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina tarif istikametine göre sağ kolda ara parselde yer almaktadır. Ulaşım açısından kolay bir noktadadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde; Burhan Felek Spor Kompleksi, Zeynep Kamil Kadın Doğum ve Çocuk Hastalıkları Hastanesi, Karacaahmet Mezarlığı gibi bölgenin bilinen merkezleri bulunmaktadır.



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ulaşım arter olan Nuhkuyusu caddesi ve Mütevelli Çeşme caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bölge merkezi konumda olup ulaşım sıkıntısı yaşanmamaktadır.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden şifahen alınan bilgilere göre konu taşınmazların bulunduğu 1812 ada 69 parsel sayılı ana taşınmaz; **18.03.1991-13.12.2013(Tad.) tasdik tarihli, Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırlarında, Ayrık nizam, 4 kat, Taks:0.25, Kaks:1.00, Hmax:14,50m yapılaşma şartlarında Konut alanında yer almaktadır.** Alınan imar durum bilgisi şifahi bilgi olup, kesin sonuçlar için resmi başvurunun yapılması gerekmektedir. Konu taşınmazın yola/parka terki bulunmadığı, taşınmazın tevhit ifraz şartının bulunmadığı ve 18. madde uygulaması tamamlanmış net parsel vasfında olduğu öğrenilmiştir.

Ruhsat-İskân-Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmazın ada/parsel bazında doğruluğu Kadıköy Kadastro Müdürlüğü arşivinde yer alan kadastro paftası, imar planının ve CBS görüntüsünün karşılaştırılması ile tespit edilmiştir. Üsküdar Belediyesince tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde 20.06.2022 tarihli, 2022/54988 numaralı onaylı mimari proje görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların katı, kattaki konumu ve alanları onaylı mimari proje üzerinden incelenmiştir.

***Üsküdar Belediyesince tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde konu taşınmazlara ait arşiv dosyası incelenmiş olup dosya içerisinde aşağıda detayları belirtilen evraklar görülmüştür.

Ruhsat; dosya içerisinde 14.10.2022 tarihli, 10 cilt-27 sayfa numaralı, yol altı 2, yol üstü 4, toplam 6 kat, 4.681,06m² inşaat alanı, 20 adet bağımsız bölüm ve "İsim Değişikliği" için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı Belgesi görülmüştür. İlk ruhsat; 24.06.2022 tarih ve 6 cilt-54 sayfa numaralıdır.

Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararları vb.: Üsküdar Belediyesince tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde konu taşınmaza ait arşiv dosyası içerisinde herhangi bir zabıt, encümen kararı, yıkım kararı vb. evraka rastlanılmamıştır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Üsküdar Belediyesi, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu 12.07.2023 tarih ve 26008 yevmiye ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V "Kat İrtifak Tesis" ile tescil edilmiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

Müşteri tarafından 19.12.2023 tarihinde, saat 11.08 -11.09 itibari ile TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) ekranından elektronik ortamda alınan ve rapor ekinde sunulan takyidat belgelerine göre, rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır (*tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak*);

Beyanlar Hanesinde: -Yönetim Planı: 21.06.2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (12.07.2023-11.14-26008)

Şerhler Hanesinde: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde: -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 GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (19.09.1984-00:00-2976)

*****Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde yer alan kayıt birçok defa mükerrer olarak kaydedilmiştir.**

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Üsküdar Belediyesi imar arşivinde çıkartılan dosyasında değerlendirme günü itibari ile taşınmaz için veya ana yapı için düzenlenmiş herhangi bir zabıt, yıkım kararı, encümen kararı vb. evraka rastlanılmamıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Yapı denetim işleri Ziraat GYO teknik personeli tarafından üstlenilmiştir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Üsküdar Belediyesi, Üsküdar Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmazların değerlemesinde kat irtifakına esas onaylı mimari projeden tespit edilen bağımsız bölüm alan büyüklükleri dikkate alınmıştır.

Farklı bir plan/proje uygulanması durumun da analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Üsküdar Belediyesinde yapılan incelemelerde değerlendirme günü itibari ile konu taşınmazın bulunduğu parsel için düzenlenmiş herhangi bir Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

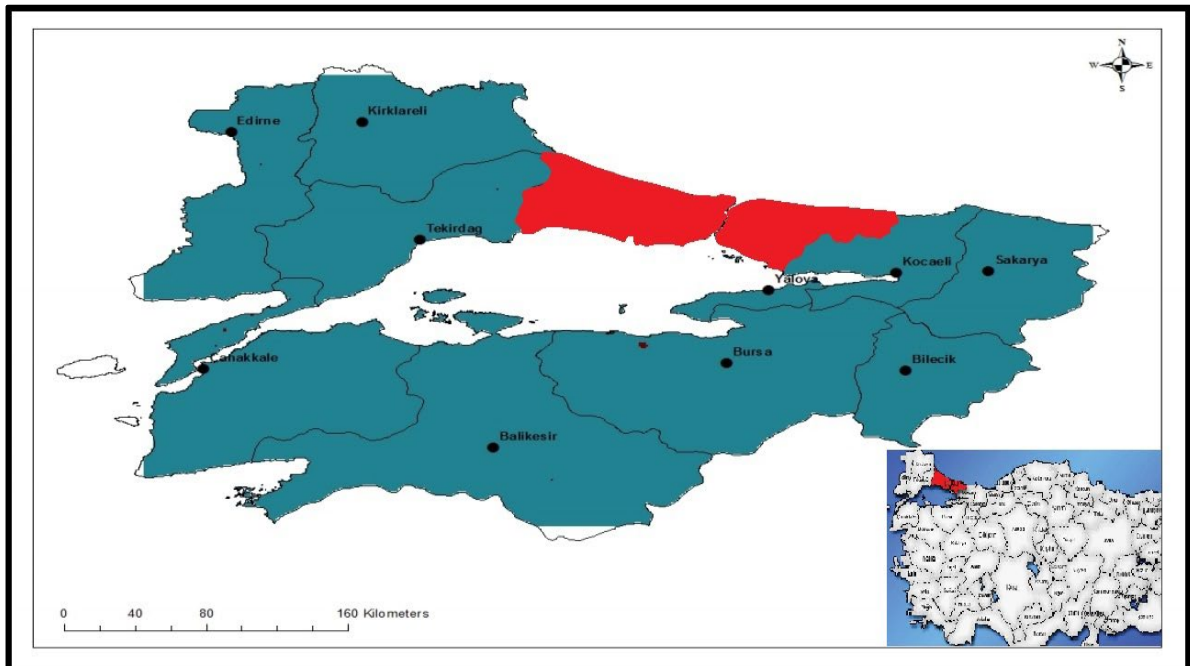
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İSTANBUL İLİ

Yüzölçümü: 5.712 km²

Nüfus: 15.840.900 (2022 Yılı TÜİK Verisi)

İl Trafik No: 34



İstanbul Tanıtım

İstanbul'un İlçeleri: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüpsultan, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur.

Şüphesiz, İstanbul'un tarihi ile ilgili en göze çarpan özelliği, Roma, Bizans ve Osmanlı İmparatorluğu gibi üç evrensel imparatorluğa başkentlik yapmış olmasıdır. M.S. 4. yüzyılda Roma İmparatorluğu çok genişlemiş; İstanbul, stratejik konumundan dolayı, İmparator Büyük Konstantin tarafından Roma'nın yerine yeni başkent olarak seçilmiştir. Şehir 6 yılı aşkın bir sürede yeniden düzenlenmiş, surlar genişletilmiş, tapınaklar, resmi binalar, saraylar, hamamlar ve hipodrom inşa edilmiştir.

330 yılında yapılan büyük merasimlerle İstanbul'un Roma İmparatorluğu'nun başkenti olduğu resmen açıklanmıştır. Yakın Çağ'ın başladığı dönemde İkinci Roma ve Yeni Roma adları ile anılan kent, daha sonra "Byzantion" ve geç devirlerde Konstantinopolis olarak adlandırılmıştır. Halk arasında ise kentin adı tarih boyunca "Polis" olarak anılagelmiştir.

Büyük Konstantin'den sonraki imparatorların da şehri güzelleştirme çabalarının devam ettiği anlaşılmaktadır. Kentteki ilk kiliseler de Konstantin'den sonra inşa edilmiştir. Batı Roma İmparatorluğu'nun 5. yüzyılda çökmesi nedeniyle İstanbul, uzun seneler Doğu Roma İmparatorluğu'nun (Bizans) başkenti olmuştur.

Bizans döneminde yeniden inşa edilen kent, surlarla tekrar genişletilmiştir. Günümüzde 6492 metre uzunluğundaki ihtişamlı şehir surları, İmparator II.Theodosius tarafından yaptırılmıştır. 6. yüzyılda nüfusu yarım milyonu aşan kentte, İmparator Justinyen idaresinde bir altın çağ daha yaşanmıştır. Günümüze kadar ulaşan Ayasofya, bu dönemin bir eseridir. 726-842 yılları arasında kara bir devir olan Latin egemenliği, IV. Haçlı Seferi Haçlı Ordularının 1204 yılında şehri istilası ile başlamış, tüm kilise ve manastırlar ile abidelere kadar şehir yıllar boyu talan edilmiştir. 1261'de idaresi tekrar Bizanslıların eline geçen kent, eski zenginliğine tekrar kavuşamamıştır.

İstanbul, 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden sonra 1923 yılına kadar 470 sene boyunca Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Osmanlı

döneminde bilimin, kültürün ve sanatın merkezi haline gelen İstanbul; cami, sinagog ve kiliselerin yan yana yaşadığı muhteşem bir hoşgörüyü kavuşmuştur.

Fatih Sultan Mehmet'in dünya savaş tarihinde ilk defa kullanılan iri boyutlardaki topları, İstanbul surlarının aşılmasının önemli bir sebebidir. Fetihten sonra Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti buraya taşınmış, ülkenin çeşitli yerlerinden getirilen göçmenlerle şehir nüfusu arttırılarak boş ve harap olan şehrin imar çalışmalarına başlanmıştır. Şehrin eski halkına din hürriyeti ve sosyal haklar tanınarak, yaşamlarını sürdürmeleri sağlanmıştır. Fetihten yüz yıl sonra ise Türk Sanatı şehre damgasını vurmuş, kubbeler ve minareler şehir silüetine hakim olmuştur.

İlk olarak 29 Mayıs 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun topraklarına katılan İstanbul, 1459'da her biri farklı demografik yapıya sahip dört idari birime ayrılmıştır. 16. yüzyıla tarih sahnesinin en önemli ve büyük şehirlerinden biri olarak giren İstanbul, Küçük Kıyamet olarak adlandırılan 14 Eylül 1509 depreminde çok büyük zarar görmüştür. Bu büyük yıkımın ardından Sultan II. Beyazıt tarafından 80 bin kişinin istihdamıyla adeta yeniden kurulan İstanbul, tarih sahnesindeki önemini arttırmayı sürdürmüştür.

Kanuni Sultan Süleyman'ın yönetiminde 1520-1566 yılları arasında birçok değerli esere kavuşan İstanbul, günümüze kadar uzanan bir kent planına sahip olup, gelişimini devam ettirmiştir.

16. yüzyıldan itibaren Osmanlı sultanlarının Halife olmaları münasebetiyle tüm İslam dünyasının merkezi haline gelen İstanbul yalnızca İslam dünyasına değil, bütün din ve kültürlerle de ev sahipliği yaparak "Dünya Başkenti" olmuştur.

1718-1730 yılları arasında Nevşehirli Damat İbrahim Paşa sadrazamlığında Lale Devri olarak anılan dönemde, itfaiye teşkilatının kurulması, ilk matbaanın açılması ve çeşitli fabrikaların kurulmasıyla İstanbul'da değişim rüzgârları esmeye başlamıştır. 23 Aralık 1876'da I. Meşrutiyet'in ilan edilişi ve 24 Temmuz 1908'de ilan edilen II. Meşrutiyet ile birlikte Osmanlı Devleti şekil değiştirmiştir. Bu değişimin etkisiyle 1909 tarihli bir kanunla İstanbul'da ilk Vilayet kurulmuştur.

3 Kasım 1839'da Topkapı Sarayı'nın Gülhane Bahçesi'nde okunarak halka ilan edilen Tanzimat Fermanı ile İstanbul'da yeni bir dönem başlamıştır.

I. Dünya Savaşı'nın ardından 13 Kasım 1918'de İstanbul İtilaf Devletleri donanmasınca işgal edilmiştir. 6 Ekim 1923'te düşman işgalinden kurtarılan İstanbul'un başkentlik dönemi, 29 Ekim 1923'te Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasıyla birlikte sona ermiştir. Türkiye Cumhuriyeti başkentinin Ankara'ya taşınması İstanbul'un önemini değiştirmemiş, yüzyıllar boyu farklı medeniyetlere ev sahipliği yapan şehir, tarihi ve kültürel önemini yitirmeden günümüze kadar gelmiştir.

Ekonomik Faaliyetler

Türkiye ekonomisi, 2000'li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli

bir şehir konumundadır. Cumhuriyet tarihinin en büyük yatırımları olan İstanbul Havalimanı, Osmangazi Köprüsü ve Kanal İstanbul gibi projelerle dünyanın da gözünü ayırmadığı İstanbul, milli gelirdeki artışın da liderliğini yapmaktadır. Dünyanın birçok ülkesinden fazla olan nüfusuyla büyük bir ekonomik güç haline gelen İstanbul, genç nüfusu sayesinde gelecek için de büyük bir potansiyel barındırmaktadır.

İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür.

İstanbul, Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar.

İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir.

İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır.

İstanbul'da ilk borsacılık faaliyetleri 1854 Kırım Savaşı'na dayanmaktadır. İstanbul'da kurulan borsa, 1873 yılında çıkarılan bir nizamnameyle "Dersaadet Tahvilat Borsası" adını almıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra 1929 yılında bazı düzenlemeler yapılmış, menkul kıymetler ve kambiyo borsaları kanunu çıkarılmıştır. Borsa, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası adı altında çalışmaya başlamış, 26 Aralık 1985'te İMKB kurulmuştur. 2013 yılından itibaren Borsa İstanbul adıyla faaliyet göstermektedir.

Dünyanın en eski ve en büyük alışveriş merkezi olarak bilinen Kapalıçarşı, 45 bin metrekarelik bir alan üzerine kuruludur. Bünyesinde 3 bin 600 dükkân bulunan Kapalıçarşı'da, halıdan çantaya, tekstil ürünlerinden altın ve gümüş takılara, antikalarından çinilere, hediyelik eşyalara kadar her şeyi bulabilmek mümkündür.

Mısır Çarşısı 17. yüzyıl vakanüvisleri tarafından "Yeni Çarşı" ve "Valide Çarşısı" adları ile anılmıştır. Ancak buradaki dükkânlarda satılan malların çoğunlukla Mısır'dan gelen mal ve baharatlar olması nedeniyle 18. yüzyılın ortalarından itibaren "Mısır Çarşısı" ismi ile anılmaya başlandığı görülmektedir. İlk yıllarında aktar ve pamukçu esnafına tahsis edilen Mısır Çarşısı'nın, aktarlar ve pamukçular arasında paylaştırılmış 6 adet kapısı bulunmaktadır. Mısır Çarşısı'nda bulunan bu kapıların ismi zamanla değişerek; Eminönü Kapısı/ Yeni Camii Kapısı, Balık Pazarı Kapısı/ Tahmis Kapısı/ Hasırcılar Kapısı, Ketenciler Kapısı/ Tahtakale Kapısı, Çiçek Pazarı Kapısı, Yeni Camii Kapısı/ Yeni Çiçek Pazarı Kapısı, Bahçe Kapısı olmuştur.

Nüfus

Asırlardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip şehridir. İstanbul'un en önemli özelliklerinden biri de tarihin her döneminde göç almış olmasıdır. İstanbul, bu özelliğini Cumhuriyet Dönemi'nde de devam

ettirmiştir. Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük kenti olmasının yanı sıra İstanbul, aynı zamanda nitelikli insan gücünün ve önemli yatırımların toplandığı bir metropoldür.

Turizm

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur.

Üç büyük imparatorluğa başkentlik yapan İstanbul; 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden itibaren 1923 yılına kadar 470 yıl boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkent olmuştur. Osmanlı döneminde İstanbul bilim, kültür ve sanatın merkezi haline gelmiş, camilerin, sinagogların ve kiliselerin bir arada bulunduğu bir kültür şehri olmuştur. Bu özelliğini günümüzde de sürdüren İstanbul, her yıl milyonlarca turisti misafir etmektedir.

İstanbul'u ziyaret eden yabancı turist sayısı, 2017 yılında toplam 10 milyon 840 bin 595 iken bu sayı %24 artarak 2018 yılında 13 milyon 433 bin 101'e ulaşmıştır. 2019 yılında ise İstanbul'u 14 milyon 906 bin 663 turist ziyaret etmiştir.

İstanbul'da çok farklı turizm çeşidi bir arada görülmektedir. Bunları kültür, sağlık, kamp ve karavan, alışveriş, eğitim, kruvaziyer, spor ve doğa ile inanç turizmi olarak kategorize etmek mümkündür.

Ulaştırma ve Haberleşme

Karayolu: Karayolu ile çevresindeki bütün illere bağlantısı vardır.

Havayolu: Sabiha Gökçen ve İstanbul Havalimanları ile yurtiçi ve yurtdışına düzenli olarak uçak seferleri yapılmaktadır.

Denizyolu: Haydarpaşa ve Ambarlı limanlarından Uluslararası denizyolu bağlantımız mevcut olup, uluslararası nitelikte liman hizmetleri verilmektedir. Yenikapı ve Bostancı Limanından düzenli olarak deniz otobüsü ve arabalı feribot ile şehirlerarası seferler yapılmaktadır. Birçok ilçede mevcut olan iskelelerden her gün düzenli olarak şehir hatları ile yolcu taşınmaktadır.

Demiryolu: Haydarpaşa ve Sirkeci Garları ile yük ve yolcu taşımacılığı yapılmakta olup, Marmaray hattı ile Asya ve Avrupa yakaları birbirine bağlanmıştır.

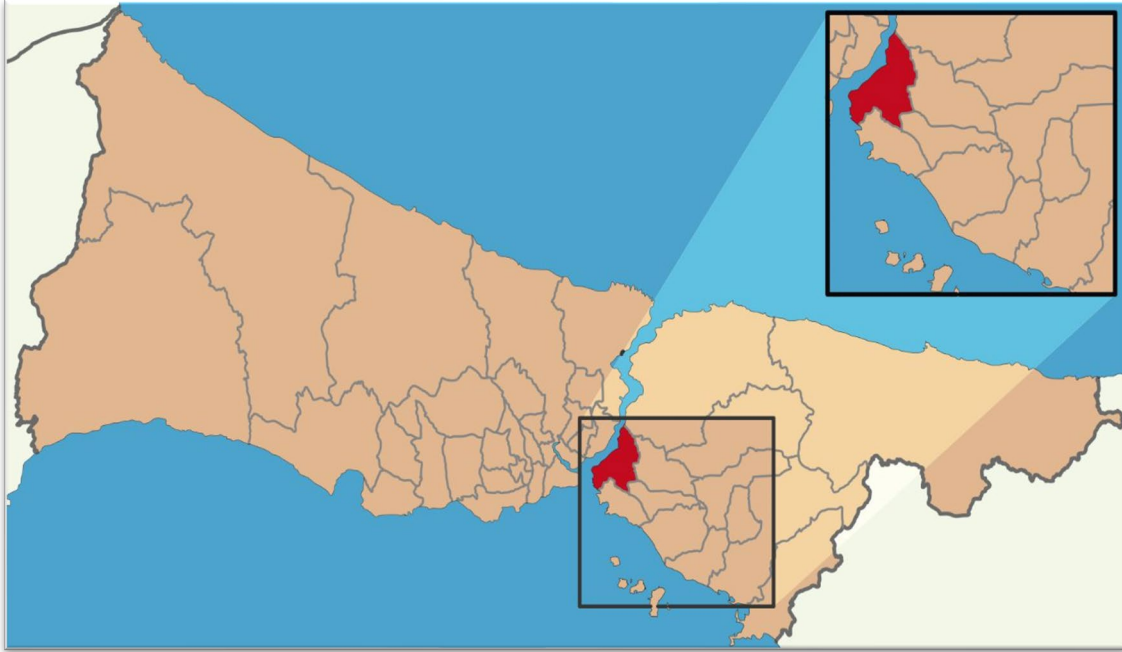
İklim

Yaz ayları genellikle sıcak, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Asya ve Avrupa kıtalarına ev sahipliği yapan İstanbul, Karadeniz ile Akdeniz arasında bir geçiş iklimine sahip olup, Marmara Bölgesi'nin en çok yağış alan şehirlerinden

biridir. Şehirde yıl boyu en düşük sıcaklık -11, en yüksek sıcaklık +40 derecelerde olup, ortalama nispi nem oranı ise %75'tir. İstanbul'da yılın bütün ayları nemli geçtiği halde, şehrin en yüksek nem miktarına sahip olduğu dönem %80-85 oranıyla Aralık-Ocak ayları olarak saptanmıştır. Yüksek nem oranından ötürü kar yağışları sıklıkla yaşanmasa da, Aralık ve Mart ayları arasındaki dönemde az da olsa kar yağışları görülmektedir.

ÜSKÜDAR İLÇESİ



İstanbul'un tam karşısında görkemli bir peyzaja bakan konumu ve Boğaz'ın, Asya Yakası'nda bir köprübaşı olması ile ayrı bir güzellik ve önem taşıyan Antik Çağın "Khrisopolis" i, Perslerin "Hrisopolis" i, Roma Dönemi'nin "Scutari" si Bizans'ın "Skudarium" u, Farsça'nın "Askadar" ı, Evliya Çelebi'nin "Eski Dar" ı ve Türkler'in "Sevgili Üsküdar"ı ...

Önasya ile Avrupa arasında yapılan ulaşımın Boğazlar'dan geçmesi sebebiyle Üsküdar, tarih boyunca farklı sahipleri kucaklamış, sahiplenmek isteyenleri misafir etmiştir. Üsküdar'ın iki kıta arasında doğal bir köprübaşı oluşu istilalara davetiye çıkarmış ve tarih boyunca farklı pek çok milletin egemenliğinde yaşamasına neden olmuştur.

Tarihçesi M.Ö. 1000 yıllarında Fenikelilerin biri Kalhedon (Kadıköy), diğeri Moda Burnu' nda olmak üzere iki liman kentini kurmaları ile başlar. Fenikeliler, şimdiki Salacak Sahili 'nden , Kızkulesi 'ne doğru uzanan sığlık kısmı büyük taşlarla doldurarak bir mendirek oluşturmuşlar ve ticaret iskeleleri ile tersanelerini Salacak Limanı 'nda kurmuşlardır.

M.Ö. 675'de Üsküdar'ın yeni sahibi Akalar 'ın Akhun Kolu olup, Anadolu Halkı ile iskan edilmiştir.

M.Ö. 513'de Pers Kralı Dareios 'un, İskit Seferi dönüşünde Pers Egemenliğine girmiştir.

M.Ö. 410'dan M.Ö. 333 'e kadar Atina Egemenliğinde kalan Üsküdar, M.Ö. 333 'de İskender İmparatorluğu 'nun bir parçası olmuştur.

M.Ö. 129'da Roma İmparatorluğu 'nun egemenliğine girmişse de, M.Ö. 89 'dan M.Ö. 63 'e yani Pontus Kralı Mihirdad 'ın ölümüne kadar geçen sürede Kalkhedonya ve Skütariyon , Pontus Egemenliğinde kalmıştır. Bu olaydan sonra Üsküdar, tam 458 sene Roma Egemenliğinde yaşamıştır.

M.S. 395 'de Roma İmparatorluğu 'nun ikiye bölünmesi ile Üsküdar 'da, Doğu Roma İmparatorluğu yani Bizans Egemenliği Dönemi başlamıştır. Bu dönemde Üsküdar, önemli bir ticaret ve konaklama merkezi olmuştur. Bizans Dönemi 'nde değişik tarihlerde İran ve Arapların istilasına uğramıştır. 609 'da İran, 710 'da Araplar, 782 'de Abbasi Halifesi Harun Reşid , 1102 'de Haçlılar , 1147 'de Fransa Kralı VII. Louis ile Alman İmparatoru Konrad , 1203 'de gene Haçlılar hep Üsküdar 'dan geçmişlerdir. Araplar , İstanbul 'u 5 kez kuşatmışlardır. 859 'da Harun Reşid, Üsküdar 'dan geçmiş ve İstanbul 'u kuşatmıştır. Abbasilerin hizmetinde bulunan Seyyid Battal Gazi, İstanbul'daki Müslümanların gözcülüğünü yapmak amacıyla, Üsküdar 'da şimdiki Ayazma Camii civarında yedi sene muhafız kalmıştır.

1071 Malazgirt Zaferi'nden sonra Kutalmışoğlu Süleyman, İznik 'i fethetmiş ve Türkiye Selçuklu Devleti 'nin başkenti yapmıştır. (1075). Bizans taht çekişmelerini dikkatle izleyen Selçuklu Türkleri, ilk kez, tahta çıkışına yardım ettikleri N. Botaniates 'in imparatorluğunu ilan etmesiyle, 1078 'de Üsküdar 'a ayak basmışlardır.

XI. yüzyılda Selçuklu Türkleri, Anadolu ve Suriye 'ye egemen olmuşlardı. Bu devirde Avrupa Hristiyan Dünyası, Türkler 'in elinde bulunan Kudüs'ü almak, İslam Dünyası 'nın zenginliğini Batıya taşımak amacıyla " Haçlı Seferleri " ni başlatmışlardı. 1096 'dan 1270 'e kadar aralıklarla devam eden bu seferlerde Üsküdar, tarihinin en müthiş yağma ve talanına maruz kalırken; II. Haçlı Seferi 'nde şimdiki Haydarpaşa-İbrahimağa-Ayrılık Çeşmesi arasındaki bölgede Fransa Kralı Louis ile Alman İmparatoru Konrad 'ın Komuta ettiği Haçlı Ordularına karargah vazifesi görmüştür. IV. Haçlı Seferi 'nde ise, yağma ve talana maruz kalan ilk yer İmparatorun şimdiki Harem 'de bulunan Haremus Sarayı olmuş, İmparator hazinesini alıp Trakya 'ya kaçınca Üsküdar 'da, 1204 'den 1261 'e kadar tam 57 senelik Latin Egemenliği başlamıştır.

1086 'dan 1096 'ya kadar Üsküdar ve havalisi fiilen Türkler 'in Kontrolünde kalmış fakat I. Haçlı Seferi ile buraları terk etmeye mecbur olmuşlar ve bu bölge ancak Osmanlı İmparatorluğu Devri 'nde tekrar Türk İdaresine girmiştir. Orhan Gazi Dönemi 'nde, Kocaeli Yarımadası, Büyük ve Küçük Çamlıcalar, Doğancılar, Osmanlı Türkleri 'nin Egemenliğine girmiş (1348), Yıldırım Bayezid, Güzelce hisar (Anadoluhisar) 'ı yaptıınca, Osmanlı Padişahları Rumeli 'ye geçişte Üsküdar- Güzelce hisar İstikametini kullanmayı bir gelenek haline getirmişlerdir. 1452 'de Fatih Sultan Mehmet, Güzelce hisar 'dan, Rumeli Sahili 'ne indiği yerde Rumelihisarı 'nın yapılmasını emretmiştir.

29 Mayıs 1453 'de İstanbul 'un, Türkler tarafından fethedilmesinden sonra Üsküdar hızla gelişme göstermiş, Üsküdar 'a kesin ve kalıcı iskan başlamıştır. Bu arada 91 cami

veya mescit, 51 tekke, 12 hamam, 11 kervansaray, 2 imaret, 7 medrese, 260 çeşme, 5 büyük iskele, 2 darüşşifa, 2 menzilhane, tabhane, sıbyan mektebi, kütüphane, darülhadis, sebil ve posta teşkilatı ile birçok padişah, sultan, paşa ve devlet adamlarının sarayları, yalı ve köşkleri ile süslenmiştir. Bütün Osmanlı Tarihi Dönemi 'nde Anadolu, Mısır, İran, Hicaz, Irak, Kafkasya, Suriye üzerine yapılan seferlerde Üsküdar, Osmanlı Padişahı ve Devlet Adamlarının konaklama ve dinlenme yeri olarak görev yapmıştır. Sefere çıkan Osmanlı Padişahları, şimdiki Doğancılar 'da kurulan Otağ Çadırında kalmışlardır.

Valiliğini Anadolu Sancakları'nda yapan Osmanlı Şehzadeleri tahta oturmak için Anadolu 'dan, Üsküdar 'a gelir, buradan saltanat kayığı ile İstanbul 'a geçerlerdi.

Fatih Devri 'nde, Üsküdar adeta yeniden kurulmuştur. Salacak 'ta kendi adıyla anılan bir mescit yaptırmış ve Üsküdar 'ın ilk mahallesi ortaya çıkmıştır. Anadolu 'dan getirilen Türk Halkını buralara yerleştirmiş, şimdiki İskele Meydanı 'na bir bedesten yaptırarak ticaretin gelişmesini sağlamıştır.

Üsküdar 'ı bir gelin gibi süsleyen, bu beldeyi her türlü yağma ve talandan koruyan, Türkmen Mahalleleri ile şenlendiren Büyük Fatih 'in 3 Mayıs 1481 'de Gebze Civarı 'nda Sultan Çayırı'nda vefatı ile Üsküdar, cenazenin İstanbul 'a geçişinde ev sahipliği görevini derin bir üzüntü ve kurucusuna layık olma gayreti ile yerine getirmiştir.

Birinci Dünya Savaşı sonunda imzalanan Mondros Ateşkes Antlaşması ile tüm yurttaki olduğu gibi, İstanbul ve Üsküdar 'da da kara işgal günleri başlamıştır. Savaş esnasında İngiltere, Rusya, Fransa ve İtalya arasında imzalanan İstanbul 'u paylaşma planına göre; Boğaziçi 'nin her iki sahilini Ortaköy ve Kuzguncuk 'a kadar Rusya, Kuzguncuk 'tan başlamak üzere Üsküdar ve Haydarpaşa 'dan Kadıköy, Kartal 'a kadar olan kısmı İngilizler işgal edeceklerdi. 13 Kasım 1918 'de Müttefikler İstanbul 'a girmişler, Ateşkes gereği dağıtılan Yıldırım Orduları Grup Komutan Vekili Mustafa Kemal, İstanbul 'a geldiğinde şahit olduğu manzara karşısında o meşhur vecizini söylemiştir: " Geldikleri gibi giderler!"

İstanbul Halkı 'nın işgallere karşı tepkisi çok sert olmuş, pek çok protesto ve gösteriler düzenlemişlerdir. Bu protesto mitinglerinden birine Üsküdar 'ın, Doğancılar Semti ev sahipliği yapmış ve Bağımsızlık Meşalesini Anadolu 'da yakan ilk semt olmuştur.

Kurtuluş Savaşı boyunca Üsküdar, vatanseverlerin Anadolu 'ya geçiş kapısı olma özelliğini korumuştur. Üsküdar 'ın, Sultantepe Semti'nde bulunan "Özbekler Tekkesi ", Mustafa Kemal 'in başlattığı Kurtuluş Savaşı 'na katılmak isteyen başta İsmet Paşa olmak üzere pek çok vatansever kahramanı ile silahların saklanması ve Anadolu 'ya nakline büyük bir şerefle ev sahipliği yapmıştır.

Türk Milleti, memleketi resmi paylaşma sözleşmesi olan "Sevr Antlaşması" na Mustafa Kemal Paşa 'nın önderliğinde "hayır" demesini bilecek ve 1923 'de " Lozan Antlaşması " nı imzalayarak Bağımsız Türkiye Devleti 'ni dünyaya kabul ettirecektir.

13 Kasım 1918 'den beri İstanbul 'da bulunan Müttefikler, 2 Ekim 1923 'de Dolmabahçe Rihtımı 'nda törenle Türk Bayrağı'nı selamlayarak " geldikleri gibi gittiler ... " Yıllardır beklenen Türk Ordusu 6 Ekim 'de Sarayburnu 'nda karaya çıktı. O gün, İstanbul

ve Üsküdar, bir kez daha tarihi bir olaya ev sahipliği yapıyor ve asıl sahiplerini bağrına basıyordu...

M. Ö. 1000 'lerden beri bilinen ve oturulan Üsküdar ... Bizans'tan kalan yegane eser Kızkulesi ile ünlü Üsküdar... Osmanlı Devri 'nde bir oya gibi itina ile işlenen ve güzelleşen Üsküdar... Denize açılan ve hiç birinin , diğerinin "görme hakkını" engellemediği Cumbalı Türk Evleri 'nin süslediği sokaklarıyla, koruları , köşkleri , çarşıları ve hamamlarıyla , camileriyle , kiliseleri ve sinagoguyla, " aynı duvarı " paylaşan kilise ve camisi ile HOŞGÖRÜNÜN en güzel örneğini Kuzguncuk ' tan veren Üsküdar veya Altın Şehir; bugün Türkiye Cumhuriyeti Devleti 'nin , İstanbul İli 'ne bağlı önemli bir ilçe olarak yaşamaya devam ediyor...

- İlçemiz, iç ve dış turizm açısından çok ilgi gören tarihi ve doğal kültür varlıklarına sahiptir.

- Osmanlı Döneminden kalma pek çok cami, kilise, sinagog, saray, köşk ve sebiller gibi tarihi eserler yanında doğal güzelliği ve manzarasıyla dikkat çeken bir çok koruya sahiptir. (Büyük-Küçük Çamlıca, Cemile Sultan, Fethi Paşa Korusu vs.)

- Haydarpaşa'dan başlayıp, Küçüksu'da biten 35 kilometrelik boğaz kıyı şeridi mevcuttur. Kıyı şeridinde çok sayıda yalı bulunmaktadır. Yalıların çoğunluğu özel kişilere aittir.

- İlçemiz yerli-yabancı ziyaret ettiği tarihi yarımada'nın en güzel görünebileceği konuma sahiptir. İlçemiz tarihi ve turistik yapılarıyla bir cazibe merkezidir. Ayrıca turistik yapıları ziyaretin yanında tarihi yarımada manzarasının en güzel görüldüğü yer Üsküdar Salacak sahilleridir. İlçemizdeki turistik yapılar şunlardır:

1-KIZ KULESİ DÜNYA ÜZERİNDE EN ÇOK FOTOĞRAF ÇEKİLEN 5. TURİSTİK YAPI OLAN KIZ KULESİ ÜSKÜDAR İLÇEMİZDEDİR.

Google'ın Panoramio servisi dünya haritası üzerinden fotoğraf paylaşımı yapılan bir platform, bir nevi sosyal kelebek olan bir coğrafya atlası. Panoramio üzerinden dünya çapında en çok fotoğrafı çekilen mekânları www.sightsmap.com adresindeki sıcaklık haritasından takip etmek mümkün. Sightsmap sitesi bu platform üzerinden dünyada en çok fotoğrafı çekilen noktaları belirlemiş ve 5.'liğe Kız Kulesi yerleşmiştir.

- Bizanslılardan kalma tek eserdir.
- M.Ö. 2475 yılında yapılmıştır.
- Tarihte anıt mezar, gümrük istasyonu, askeri depo, deniz feneri olarak kullanılmıştır.

- 1995'ten itibaren Hamoğlu Holding tarafından 49 yıllığına işletmesi alınarak restore edilmiş olup, 2000 yılından itibaren iç ve dış turizme hizmet vermektedir. Kule; Cafe, restoran, düğün, toplantı, lansman, iş yemeği gibi pek çok özel davet ve organizasyona da ev sahipliği yapmaktadır.

2-SELİMİYE KİŞLASI Selimiye Kışlası İstanbul'un Üsküdar ilçesinde III. Selim tarafından Nizâm-ı Cedîd askerleri için inşa ettirilen kışladır. Selimiye Kışlası ilk olarak III. Selim devrinde yeni kurulan Nizâm-ı Cedîd askerleri için kesmetaş bir kaide üzerinde ahşap

olarak inşa edildi.

Yeniçeriler'in isyanı sonucunda yıkılan bu kışla II. Mahmud devrinde kâgir olarak yeniden inşa edildi. Sultan Abdülmecid devrinde iki defa yenilenen kışlanın dört köşesine yedişer katlı birer kule ilâve edildi. Kırım Savaşı sırasında İngiliz askerlerine tahsis edildi.

Modern hemşireliğin kurucusu Florence Nightingale 1854'te kışlaya gelerek yaralı İngiliz askerlerinin tedavisinde görev aldı. Florence Nightingale ve beraberindeki hemşirelerin kaldığı oda günümüzde müzeye dönüştürüldü. Cumhuriyet döneminde farklı amaçlarla kullanıldı. 1959-63 yılları arasında Selimiye Askerî Ortaokulu adı ile askerî ortaokuldu. Selimiye Kışlası günümüzde 1. Ordu Komutanlığı merkez binası olarak kullanılmaktadır. Kışlanın Güney-Doğu kulesinde Selimiye Askerî Ortaokulu Müzesi, Kuzey-Batı kulesinde ise Florence Nightingale Müzesi yer almaktadır.

3-MEKTEB-İ TIBBİYE-İ ŞAHANE (SELİMİYE)

- Ülkemizin ilk modern tıp okuludur.
- Sultan II Abdülhamit döneminde 1894 yılında inşasına başlanmış tıp fakültesi olarak inşa edilmiştir.

- Sağlık Bilimleri Üniversitesine devredilmiştir.

4-MİLLİ SAVUNMA ÜNİVERSİTESİ KULELİ YERLEŞKESİ

- II. Mahmut döneminde kışla olarak bugünkü lisesinin ilk yapısı oluşmuştur.
- Abdülmecit döneminde kışla yanına 1843 yılında yarı kagir olarak yenisi inşa edilmiş ve iki tarafına kule inşa edildiği için bu tarihten itibaren Kuleli Kışlası denilmiştir.
- 1925 yılında Kuleli Askeri Lisesi adını almıştır.

5-III. AHMET ÇEŞMESİ

- 1728 yılında boğazdan gelip geçen yolcuların ihtiyaçları için deniz kenarına inşa edilmiştir.
- Bugünkü yerine meydan düzenleme çalışmaları sırasında taşınmıştır.

6-FATİH'İN MAHKEMESİ

- İstanbul'un Fatih'i Fatih Sultan Mehmet Han'ın yargılanmış olduğu mahkemedir.
- Türklerin adalet anlayışının en güzel şekilde sergilenip tarihe bir ibret levhası olarak geçen mahkeme kararının alındığı tarihi eser, TOKİ ile Üsküdar Belediyesi tarafından müştereken restore edilerek müze olarak ziyarete açılmıştır.

7-PAŞAKAPISI CEZAEVİ

- 1799 Yılında III. Selim tarafından av köşkü olarak yaptırılmış olup 1918-1923 yıllarında rahibe okulu olarak kullanılmıştır. 1928'den bu yana da cezaevi olarak hizmet vermektedir.

8-MİMAR SİNAN ÇARŞISI

- III. Murat'ın annesi Nurbanu Sultan adına hamam olarak 1574-1583 yılları arasında Mimar Sinan tarafından yaptırılmıştır.
- 1966 yılında restore edilerek Mimar Sinan Çarşısı adını almıştır.

9-KANDİLLİ RASATHANESİ

- Türk bilim tarihinin önemli bir kurumu olan Kandilli Rasathanesi 1868'de kuruldu.

31 Mart olayları (12 Nisan 1909) sırasında tahrip edildi ve Maçka'ya taşındı. Matematikçi ve hem de din adamı Fatin Hoca (Gökmen) tarafından 1911 yılında halen bulunduğu yer olan Kandilli'ye taşındı.

- Rasathane 1982 yılında Boğaziçi Üniversitesi'ne devredildi.
- 1983 yılında 2809 Sayılı Yasa ile Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü adını aldı.

10-FETHİ AHMET PAŞA KORUSU

- Halk arasında Kuzguncuk Korusu olarak da bilinir.
- İçerisinde yüzlerce çeşit ağaç topluluğu barındırır.
- Bulunduğu konum itibarıyla boğazın seyrinin en güzel olduğu noktadadır.
- Koruda 2. sınıf tarihi eser olarak korunan ahşap bir bina vardır.
- Koru Büyükşehir Belediyesi tarafından işletilmektedir.

11-CEMİLE SULTAN KORUSU

- Cemile Sultan; Sultan Abdulmecit'in Kızıdır. Koru Kandilli tepesinde 100 dönüm arazi üzerinde yer alır. 1994 yılında İTO Vakfı tarafından faaliyete geçirilmiştir.
- Yüzme havuzu, tenis kortları oyun sahaları, bahçeler, helikopter pisti ve restoranlara sahiptir.

12-BÜYÜK KÜÇÜK ÇAMLICA TEPELERİ

- Köşkleri, çeşmeleri, çay bahçeleri, restoranları, tarihi ağaçları ve muhteşem bitki örtüsüyle dikkatleri çekmektedir.
- Özellikle Büyük Çamlıca Tepesi'nden İstanbul'u seyretmek büyük keyiftir.
- 18. yüzyıl başlarında hem Türk hem de Avrupa sanat ve edebiyatının konusu olmuştur.
- Sosyal tesisleri Büyükşehir Belediyesi tarafından işletilmektedir.

KÜLLİYELER-TEKKELER

1-AZİZ MAHMUT HÜDAYİ EFENDİ KÜLLİYESİ Camii, imaret, türbe, kütüphane, hünkar mahfeli, çeşme, derviş hücreleri, şeyh evi, fırın ve hamamdan oluşan bir külliye'dir. 1598-1599 tarihinde inşa edilmiştir. Harap hale gelen külliye 1856 tarihinde Abdülmecit tarafından yeniden inşa ettirilmiştir. Halen Külliye, Aziz Mahmut Hüdayi Vakfı tarafından eğitim, kültür, sosyal faaliyetler amacıyla kullanılmaktadır. Önemli bir inanç turizm merkezidir.

2-KARACA AHMET SULTAN DERGÂHI Karaca Ahmet'ten bahseden ilk kaynak olan ve 1371'de tanzim edilen bir vakfiye senedinde adı "Süleyman Horasani Oğlu Karacaahmet" diye geçmektedir. Türkiye'nin en büyük mezarlığında bulunan Karacaahmet Türbesi önemli bir inanç turizm merkezidir.

3-ÖZBEKLER TEKKESİ 1752-53 tarihinde Sadrazam Kethüdası ve sonradan Maraş Valisi olan Abdullah Paşa tarafından yaptırılmıştır. Osmanlılar döneminde Orta Asya'dan gelen hacıların İstanbul'da kaldıkları üç tekleden biridir. Kurtuluş Savaşı yıllarında Anadolu'ya asker ve cephane göndermede gizli bir üs olarak hizmet vermiştir.

4-VALİDE-İ ATİK KÜLLİYESİ Nurbanu Sultan tarafından 1570 yıllarında Mimar Sinan'a

yaptırılmıştır. 1852’den sonra yoksul vatandaşların tedavi edildiği bir hayır kurumu, hastane, askeri depo olarak kullanılmış olup, 1978’de devredilip Dar’ül Hadis bölümü cezaevine dönüştürülmüştür. Külliye Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi bünyesinde bir sanat merkezi olarak kullanılmakta iken Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi’ne tahsis edilmiş olup restorasyonu devam etmektedir.

SARAYLAR-KASIRLAR

1-ADİLE SULTAN SARAYI Sultan Abdülmecit, 1856 yılında satın aldığı konağı, çok sevdiği kız kardeşi Adile Sultan’a yazlık ikametgah olarak vermek istemiştir. Ancak bu isteğini, Sultan Abdülmecit’ten sonra tahta çıkan kardeşi, Sultan Abdülaziz yerine getirmiştir. 1861’de Sultan Abdülaziz, eşsiz manzarasına karşılık, harap durumda bulunan konağı yıktırarak, yerine şimdiki sarayı yaptırmıştır. Osmanlı Hanedanı içinde divan sahibi tek kadın şair olarak tanınan Adile Sultan’ın, Kandillinin imarına katkıda bulunduğu, yoksullara yardım ettiği, eğitim konularına ilgi duyduğu bilinmektedir. Çok sevdiği eşini ve dört kızını genç yaşlarda kaybettikten sonra, bu güzel sarayda oturmak istememiş ve 1868 yılında sarayı terk etmiştir. Adile Sultan Sarayı, Adile Sultan tarafından ölümünden önce, 1899’da kız okulu olması isteği ile Milli Eğitim’e bağışlandı. Daha sonra Kandilli Kız Lisesi olarak kullanıldığı dönemde 1986 yılında geçirdiği büyük yangın sonrasında, değerli iş adamı merhum Sakıp Sabancı’nın bağışı ile restore ettirilmiştir. Bu amaç doğrultusunda, Milli Eğitim Bakanlığı, İstanbul Valiliği, merhum Sakıp Sabancı, Sabancı Vakfı ve Kandilli Kız Lisesi Eğitim ve Kültür Vakfı (KANKEV) ’in desteklerini bir araya getirmeleri ile yeniden hayat bulan Adile Sultan Sarayı, “Sakıp Sabancı Kandilli Eğitim ve Kültür Merkezi – Adile Sultan Sarayı” adı ile adı ile SELE GROUP bünyesinde hizmet vermektedir.

2-ADİLE SULTAN KASRI Sultan Abdülaziz annesi (Pertevniyal) Valide Adile Sultan için yaptırmış, 1863’te kardeşi Adile Sultan’a yazlık saray olarak hediye edilmiştir. 1991’de Öğretmen Evi ve Kültür Merkezi’ne dönüştürülmüştür. Yapılan restorasyon çalışmaları tamamlanmıştır. Hababam Sınıfı Filmlerinin bazı bölümleri burada çekilmiştir. Kasrın odalarından biri Hababam Sınıfı Müzesi olarak düzenlenmiştir.

3-AHMET RATİP PAŞA KÖŞKÜ Acıbadem semtinde büyükçe bir bahçenin içinde Hicaz Umum Valisi Ahmet Ratip Paşa adına ünlü mimarlardan Mimar Kemalettin tarafından 1908 yılında yapılmıştır. Meşrutiyet’ten sonra Maarif Bakanlığı tarafından alınarak çeşitli isimlerde kız lisesi olarak hizmet vermiştir. (En ünlüsü ve en sonuncusu Çamlıca Kız Lisesi). Yarım kalan restorasyon çalışmaları dolayısıyla eser kullanıma kapalıdır.

4-BEYLERBEYİ SARAYI 1829 yılında Sultan II. Mahmut’un yaptırdığı ahşap sarayın yanmasından sonra Sultan Abdülaziz tarafından 1861-1865 yıllarında yazlık saray olarak yaptırılmıştır. Şu an TBMM Milli Saraylar Daire Başkanlığı’nca müze-saray olarak kullanılmaktadır.

5-ÇENGELKÖY VAHDETTİN AV KÖŞKÜ Son Osmanlı padişahı Vahdettin’in tahta geçmeden önce kaldığı müştemilatlı köşk olup 1986’lı yıllarda restorasyon çalışmalarına başlanmış ancak yarım bırakılmış, ancak köşk ve müştemilatı yeniden onarıma alınarak

kısa bir süre içerisinde Cumhurbaşkanlığı Çalışma Ofisi olarak kullanıma açılacaktır.

6-SULTAN ABDÜLAZİZ AV KÖŞKÜ Köşk Sultan Abdülaziz adına yaptırılmıştır. Altunizade semtinde büyük bir yeşillik alan içinde bulunmaktadır. Şu an izci müzesi olarak kullanılmaktadır.

7. ŞEMİ PAŞA KASRI Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Belleteni'nin eylül 2022 tarihli ve 411 numaralı sayısında Dr. Sinan Genim tarafından "Şerefâbâd" veya "Şemî Paşa Kasrı" adıyla 32-45 numaralı sayfalarda makale hazırlanmıştır. Dr. Sinan Genim'e ve emeği geçenlere teşekkür ederiz. Okumak için aşağıdaki linki tıklayınız: <https://www.turing.org.tr/wp-content/uploads/2022/12/TURING-411-DERGI-dusuk.pdf>

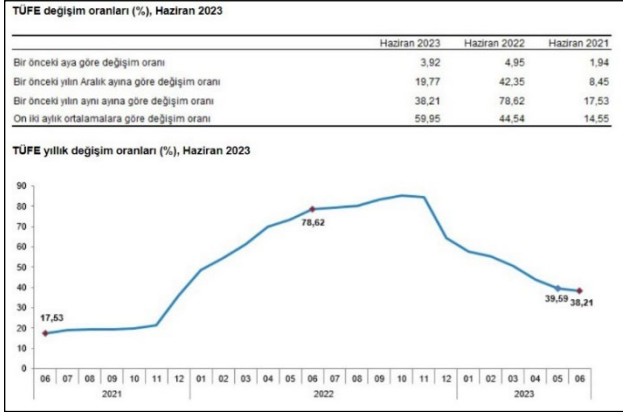
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

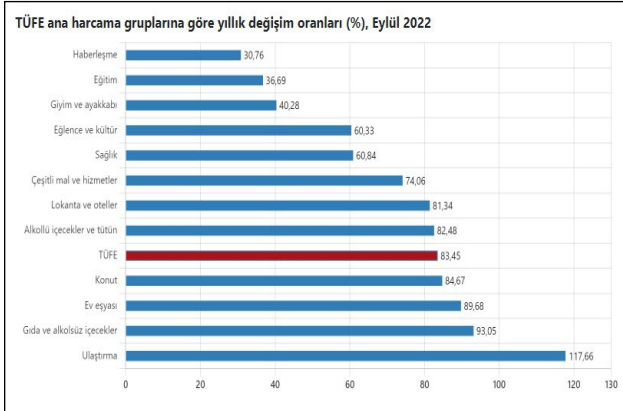
OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %0,1 küçülen Euro Alanı ekonomisi, art arda iki çeyrek daralarak teknik resesyona girdi. Gelişmiş ekonomilerde PMI verileri imalat sektöründe olumsuz görünümün devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI ABD'de 46,3 ile eşik değer altındaki seyrini sürdürürken, Euro Alanı'nda 43,4 ile Mayıs 2020'den bu yana en düşük seviyesine indi. Haziran'da yıllık TÜFE enflasyonu ABD ve Euro Alanı'nda sırasıyla %4 ve %5,5 seviyelerine gerilese de Fed ve ECB'nin orta vadeli hedeflerinden uzak kalmaya devam etti. Haziran'da Fed faiz artış döngüsüne ara vererek politika faizini %5-%5,25 aralığında tutarken, ECB referans faiz oranlarını 25 baz puan artırdı. Çin Merkez Bankası ise 1 ve 5 yıllık ana kredi faiz oranlarını 10'er baz puan düşürdü. Haziran'da dalgalı bir seyir izleyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı ayı %3,1 yükseliş ile 74,9 USD seviyesinde tamamladı. OECD Haziran ayı Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini Çin ekonomisinde beklenen toparlanmayı ve enflasyonun yavaşlamasını gerekçe göstererek %2,6'dan %2,7'ye revize etti. Raporda, ABD ve Çin için 2023 büyüme tahminleri 0,1'er puan artırılarak sırasıyla %1,6 ve %5,4 seviyelerine yükseltildi. Bununla birlikte, çekirdek enflasyonun halen yüksek seyrettiğinin ve küresel toparlanmanın uzun süreceğinin altını çizen Kuruluş 2024 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini %2,9 düzeyinde korudu. Dünya Bankası da Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda 2023 için küresel büyüme tahminini %1,7 seviyesinden %2,1'e yükseltti. Kuruluş, devam eden parasal sıkılaşma süreci ve jeopolitik riskler nedeniyle 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise %2,7'den %2,4'e düşürdü. Gelişmiş ülkeler için 2023 büyüme beklentisinin %0,7 olarak revize edildiği raporda, söz konusu ülkelerde ekonomik büyümenin 2024 yılında da zayıf seyredeceği vurgulandı. OECD ve

Dünya Bankası raporlarında yükselen faiz oranları sebebiyle gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki finansal risklerin arttığına dikkat çektiler. Kuruluşlar, Türkiye ekonomisi için de 2023 yılına ilişkin GSYH büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. Öte yandan, OECD 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini %3,8'den %3,7'ye düşürürken, Dünya Bankası %4'ten %4,3 düzeyine yükseltti.(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2023)

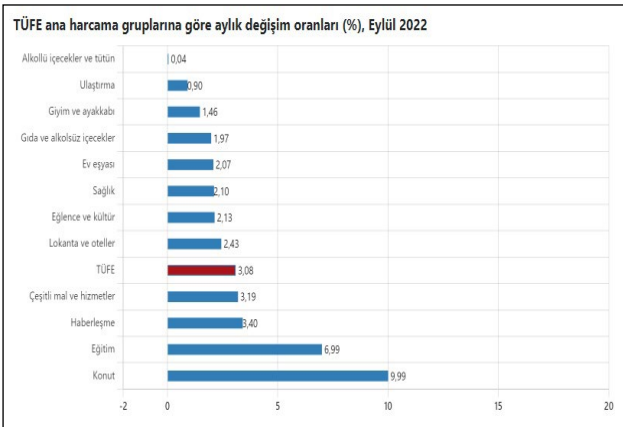
5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti.



Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu.



Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Haziran 2023					
Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)			
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	3,91	20,03	38,52	62,69
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	3,45	23,64	46,63	59,18
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	3,84	25,51	47,33	55,03
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,56	16,56	34,35	58,74
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,66	19,64	38,13	60,10
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	3,92	25,11	42,96	59,88
					1 393,28

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2023 yılı Haziran ayı itibarıyla, 20 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 117 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %46,63, aylık %3,45 oldu. (KAYNAK :TÜİK)

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

Olağanüstü bir doğal afet yaşayan ülkemizde 11 şehri doğrudan etkileyerek yıkımlara neden olan depremin, hem insani hem de ekonomik olarak sonuçlar yarattığı görülmektedir. Yaşadığımız deprem faciasının gerek yıkılan şehirlerin tekrar imarı gerekse yarattığı göç süreci, inşaat sektörü başta olmak üzere tüm ekonomik faaliyetleri etkileyecektir. Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne aldığımızda 2022 yılından süre gelen enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemlerin hâkim olduğu bir dönemi 2023 yılı ilk çeyreğinde de yaşadık. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın ilk çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne çevrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel

büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - ‘Kırılgan Bir Toparlanma’) raporunda Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 2,7, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,6 olarak tahmin edilmiştir. IMF Ekim(2022) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda 2023 ve 2024’te Türkiye’nin yüzde 3 büyüyeceğini öngörmüştü. Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, 2023 yılı TÜFE tahminini yüzde 50,6 olarak belirlerken 2024’te ortalama TÜFE’yi yüzde 35,2 olarak öngörmüştür. IMF Ekim raporunda 2023 için ortalama TÜFE’yi yüzde 51,2, 2024’ü ise yüzde 24,2 olarak tahmin etmiştir. 2023 yılı küresel büyüme tahminini yüzde 2,9’dan yüzde 2,8’e düşüren kurum, sıkı para politikası ve Ukrayna’daki savaşın neden olduğu finansal sektör geriliminin yüksek belirsizlik ve riskler oluşturduğuna dikkat çekti. 2024 büyüme tahmini ise yüzde 3,1’den yüzde 3’e indirmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati tedbirler ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. 2023 yılı ilk üç aylık enflasyon yüzde 12,5 olurken bir önceki yılın aynı dönemine göre (Mart) yıllık, yüzde 50,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 11,5’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır.

2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 13,9’luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olarak gerçekleşmiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen faktör olmamıştır.

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %95
Çevresel Gelişim Hızı	: Hızlı
Yapılaşma Türü	: Konut
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 6
Yapı Sınıfı	: 4/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Var
Toplam B.Bölüm Sayısı	: 20
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 0
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Yok
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Konut
Kullanım Şekli	: Konut

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina; İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Altunizade mahallesi, 1812 ada 69 parsel sayılı, 1887,03 m² alanlı, “ARSA” vasıflı ana taşınmaz üzerinde 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat + Çap olmak üzere toplam 6 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre 2.bodrum katta binaya ait ortak alanlar ve otopark alanı, 1.bodrum katta 4 adet daire, zemin katta bina girişi ve 4 adet daire, 1. ve 2.normal katlarda 4’er adet daire, 3.normal katta 4 adet çatı katında piyesi olan daire olmak üzere binada toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Şirketiniz bilgisi dahilinde dışarıdan inceleme yapılmış olup ana taşınmaz içerisinde imalatların devam ettiği görülmüştür. Dışarıdan yapılan gözlemlere göre ana taşınmaz yaklaşık %75 inşaat seviyesinde olduğu düşünülmektedir.

5.4.2.Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.bodrum katta sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 2 adet oda, mutfak ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 91,49 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.bodrum katta sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 2 adet oda, mutfak, banyo ve depo hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 95,04 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.bodrum katta sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 3 adet oda, mutfak ve 2 adet banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 108,35 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.bodrum katta sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 3 adet oda, mutfak ve 2 adet banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 139,91 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre zemin katta sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 3 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 151,57 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre zemin katta sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 2 adet oda, mutfak, 1 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 120,26 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre zemin katta sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 3 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt

yaklaşık 144,66 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre zemin katta sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 3 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 152,80 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.normal katta sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 3 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 150,92 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.normal katta sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 2 adet oda, mutfak, 1 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 117,99 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.normal katta sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 173,42 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.normal katta sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 3 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 152,80 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 13 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.normal katta sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 3 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 150,92 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 14 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.normal katta sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 2 adet oda, mutfak, 1 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 117,99 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 15 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.normal katta sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 173,24 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.normal katta sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 3 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 152,80 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 17 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 3.normal katta sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 3.normal katta; antre, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 150,92 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katı ise salon, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık

59m²+19,85 m² teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın toplam alanı 229,77 m² dir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 18 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 3.normal katta sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 3.normal katta; antre, salon, 1 adet oda, mutfak, 1 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 117,99 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katı ise salon, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 54m²+20,43 m² teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın toplam alanı 192,42 m² dir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 19 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 3.normal katta sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 3.normal katta; antre, salon, 3 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 173,24 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katı ise salon, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 53m²+19,56 m² teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın toplam alanı 245,80 m² dir

Değerleme konusu taşınmazlardan 20 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 3.normal katta sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 3.normal katta; antre, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 152,80 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; salon, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 60m²+20,70 m² teras kullanım alanına sahiptir. . Taşınmazın toplam alanı 233,50 m² dir

*****Müşteri bilgisi doğrultusunda taşınmazların içi görülememiş olup konum, planlama ve kullanım alanı olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu kabul edilmiştir. Dışarıdan yapılan gözlemlere göre taşınmaz içerisinde imalatların devam ettiği görülmüş olup %75 inşaat seviyesinde kabul edilmiştir.***

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

-Değerleme konusu taşınmazların nihai değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.

-Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

-Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazların özellikleri ve dışarıdan yapılan gözlemlere ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDENFAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Yeni binada yer alması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Natamam olması
- İskân alınmamış olması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazlar için en uygun yöntem olan Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat

kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkullerin; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Konut türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri 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 ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme işlemine konu olan taşınmazlar boş arsa niteliğinde olmadığından kat irtifak tapulu bağımsız bölümler olması sebebiyle değerlendirme işleminde proje değerlemesi

yapılmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş ya da on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

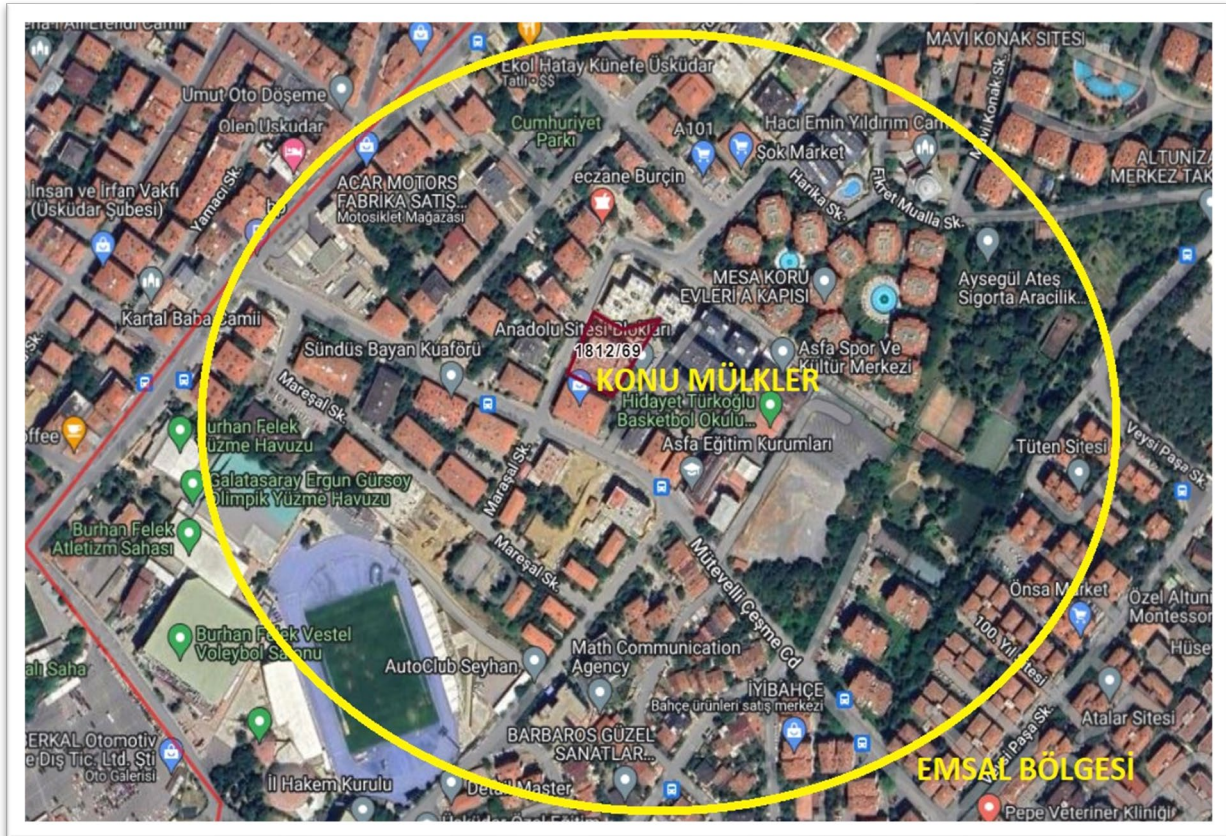
Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) + Faaliyet Nakit Akımı

5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Konu taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikte konut kullanımının yaygın olduğu ve yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, kullanım fonksiyonu ve büyüklük kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



SATILIK KONUT EMSALLERİ

EMSAL 1: Bölge emlakçısıyla yapılan görüşmede konumu ve fiziki durumu tarif edilen konu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer yeni dairelerin (ara kat) 80.000-100.000 TL/m² fiyatlarla satış görmesinin mümkün olduğu beyan edilmiştir. Bölgede büyük m² li dairelerin daha fazla rağbet gördüğü ayrıca belirtilmiştir. Remax Konsept: 0532 600 50

33

EMSAL 2: Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede konumu ve fiziki durumu tarif edilen konu taşınmazların bulunduğu bölgede yeni yapılmış yapılarda ara kat dairelerin 80.000-100.000 TL/m² fiyat bandından satış görebileceği beyan edilmiştir. Remax Masa: 0532 709 08 75

EMSAL 3: Konu taşınmazlara yakın konumda Ahenk Altunizade sitesinde yer alan, 3+1, 145 m² olarak beyan edilen 125m² olduğu düşünülen bahçe katında yer alan daire 8.800.000 TL fiyatla satılıktır. (70.400 TL/m²) Remax Konsept: 0532 600 50 33

EMSAL 4: Konu taşınmazlara yakın konumda Azade Evleri sitesinde yer alan, 2+1, 90 m² olarak beyan edilen 70 m² olduğu düşünülen bahçe katında yer alan daire 5.900.000 TL fiyatla satılıktır. (84.285 TL/m²) Newmax Gayrimenkul: 0532 771 30 21

EMSAL 5: Konu taşınmazlara yakın konumda yeni binada yer alan, 2+1, 80 m² olarak beyan edilen 65 m² olduğu düşünülen bahçe katında yer alan daire 5.185.000 TL fiyatla satılıktır. (79.769 TL/m²) Remax Masa: 0532 709 08 75

EMSAL 6: Konu taşınmazlara yakın konuda yeni binada yer alan, 3+1, 125 m² olarak beyan edilen 105 m² olduğu düşünülen zemin katta yer alan daire 10.750.000 TL fiyatla satılıktır. (102.380 TL/m²) Remax Masa: 0532 709 08 75

EMSAL 7: Konu taşınmazlara yakın konumda deprem öncesi binada yer alan, 2+1, 100 m² olarak beyan edilen 80 m² olduğu düşünülen zemin katta yer alan daire 4.500.000 TL fiyatla satılıktır. (56.250 TL/m²) Entim Gayrimenkul: 0532 495 28 02

EMSAL 8: Konu taşınmazlara yakın konumda Ahenk Altunizade sitesinde yer alan, 2+1, 100 m² olarak beyan edilen 80m² olduğu düşünülen 1.katta yer alan daire 7.700.000 TL fiyatla satılıktır. (96.250 TL/m²) Remax Konsept: 0532 600 50 33

EMSAL 9: Konu taşınmazlara yakın konumda Ahenk Altunizade sitesinde yer alan, 3+1, 130 m² olarak beyan edilen 120 m² olduğu düşünülen 1.katta yer alan daire 10.850.000 TL fiyatla satılıktır. (90.416 TL/m²) Remax Konsept: 0532 600 50 33

EMSAL 10: Konu taşınmazlara yakın konumda Azade Konutlarında yer alan, 3+1, 120 m² olarak beyan edilen 110 m² olduğu düşünülen 4.katta yer alan daire 10.950.000 TL fiyatla satılıktır. (99.545 TL/m²) Master Realtor Gayrimenkul: 0530 096 34 66

EMSAL 11: Konu taşınmazlara yakın konumda 4-5 yıllık binada yer alan, 4+1, 206 m² olarak beyan edilen 170 m² olduğu düşünülen dubleks daire 14.500.000 TL fiyatla satılıktır. (85.294 TL/m²) Remax Masa: 0532 484 25 81

EMSAL 12: Konu taşınmazlara yakın konumda Huzur Sitesinde yer alan, 4+2, 200 m² olarak beyan edilen 170 m² olduğu düşünülen dubleks daire 16.500.000 TL fiyatla satılıktır. (97.058 TL/m²) Golden Homes Gayrimenkul: 0532 159 73 84

EMSAL 13: Konu taşınmazlara yakın konumda Ahenk Altunizade sitesinde yer alan, 4+1, 215 m² olarak beyan edilen 190 m² olduğu düşünülen dubleks daire 17.765.000 TL fiyatla satılıktır. (93.500 TL/m²) Remax Konsept: 0532 600 50 33

EMSAL ANALİZ TABLOLARI

BAHÇE KATI EMSAL ANALİZ TABLOSU				
DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
		70.400,00 TL/m ²	84.285,00 TL/m ²	79.769,00 TL/m ²
Konum	ÇİÇEKÇİ BOSTAN SOKAK	10%	0%	0%
Bina Yaşı	0	0%	0%	0%
Genel Görünüm	İYİ	0%	0%	0%
Katı	0	0%	0%	0%
Alan	0,00	0%	0%	0%
Bakım Durumu	-	0%	0%	0%
Diğer (ŞEREFİYE)	-	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-10%	-8%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-8%	-5%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		70.400,00 TL/m ²	77.542,20 TL/m ²	75.780,55 TL/m ²
Bahçe katı konumlu taşınmazlar için düzenlenen emsal analiz tablosuna göre şerefiye-pazarlık payı indirgenmiş haliyle emsal konut birim fiyat aralığının 70.000 TL-78.000 TL arasında olduğu tespit edilmiştir.				

ZEMİN KAT EMSAL ANALİZ TABLOSU			
DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 6	EMSAL 7
		102.380,00 TL/m ²	56.250,00 TL/m ²
Konum	ÇİÇEKÇİ BOSTAN SOKAK	0%	10%
Bina Yaşı	0	0%	34%
Genel Görünüm	İYİ	0%	0%
Katı	0	0%	0%
Alan	0,00	0%	0%
Bakım Durumu	-	0%	0%
Diğer (ŞEREFİYE)	-	-12%	0%
Pazarlık Payı %		-10%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-22%	36%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		79.856,40 TL/m ²	76.500,00 TL/m ²
Zemin kat konumlu taşınmazlar için düzenlenen emsal analiz tablosuna göre şerefiye-pazarlık payı indirgenmiş haliyle emsal konut birim fiyat aralığının 76.500 TL- 80.000 TL arasında olduğu tespit edilmiştir.			

NORMAL KAT EMSAL ANALİZ TABLOSU

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
		96.250,00 TL/m ²	90.416,00 TL/m ²	99.545,00 TL/m ²
Konum	ÇİÇEKÇİ BOSTAN SOKAK	0%	0%	0%
Bina Yaşı	0	0%	0%	0%
Genel Görünüm	İyi	0%	0%	0%
Katı	0	0%	0%	0%
Alan	0,00	0%	0%	0%
Bakım Durumu	-	0%	0%	0%
Diğer (ŞEREFİYE)	-	-2%	-3%	-10%
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-12%	-13%	-20%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		84.700,00 TL/m ²	78.661,92 TL/m ²	79.636,00 TL/m ²

Normal kat konumlu taşınmazlar için düzenlenen emsal analiz tablosuna göre şerefiye-pazarlık payı indirgenmiş haliyle emsal konut birim fiyat aralığının yaklaşık 79.000 TL-85.000 TL arasında olduğu tespit edilmiştir.

NORMAL KAT+ÇATI KAT (DUBLEKS) EMSAL ANALİZ TABLOSU

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 13
		85.294,00 TL/m ²	97.058,00 TL/m ²	93.500,00 TL/m ²
Konum	ÇİÇEKÇİ BOSTAN SOKAK	0%	0%	0%
Bina Yaşı	0	0%	0%	0%
Genel Görünüm	İyi	0%	0%	0%
Katı	0	0%	0%	0%
Alan	0,00	0%	0%	0%
Bakım Durumu	-	0%	0%	0%
Diğer (ŞEREFİYE)	-	0%	-4%	-3%
Pazarlık Payı %		-5%	-8%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-12%	-8%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		81.029,30 TL/m ²	85.411,04 TL/m ²	86.020,00 TL/m ²

Çatı arasında piyesi olan daire vasıflı taşınmazlar için düzenlenen emsal analiz tablosuna göre şerefiye-pazarlık payı indirgenmiş haliyle emsal konut birim fiyat aralığının yaklaşık 81000 TL- 86.000 TL arasında olduğu tespit edilmiştir.

****** Yukarıda ekli emsallerden Emsal 1 ve Emsal 2, bölgedeki %100 seviyeli konutlar için öğrenilen birim fiyatlara ilişkin görüş niteliğinde olmaları sebebiyle emsal analiz tablosunda kullanılmamışlardır.**

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkuller ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmaz değerlendirildiğinde konu taşınmazların mesken olarak tercih edilen ve merkezi bir bölgede olduğu bu nedenle de **konut** olarak kullanılmalarının uygun olacağı düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmazlar kat irtifak tapulu bağımsız bölüm olup dışarıdan yapılan gözlemlere göre konut olarak kullanıldığı düşünülmektedir. Taşınmazların değerlemesinde mevcut kullanımları, bulundukları katlar, şerefiyelerinin yüksek olması gibi hususlar ile projeden tespit edilen alanları dikkate alınmıştır.

5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak konutların kat, cephe, konum ve yapım yılına göre değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” Yöntemi kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada; tespit edilen satılık daire emsalleri ve emlak firmaları görüşlerine göre düzenlenen emsal analiz çalışması sonucunda;

- **1.bodrum kat-bahçe katı konumlu daireler için metrekare birim fiyat aralığı 70.000 TL-78.000 TL**
- **Zemin Kat konumlu daireler için metrekare birim fiyat Aralığı 76.500 TL- 80.000 TL,**
- **Normal Kat konumlu daireler için metrekare birim fiyat aralığı 79.000 TL- 85.000 TL,**
- **Normal Kat + Çatı Katında bulunan “Çatı Arasında Piyesi Olan Daire” vasıflı Dupleks Meskenler için 81.000 TL- 86.000 TL birim fiyatlar hesaplanmıştır. (Bknz. Emsal Analizi Tabloları)**
- **Tespit edilen birim fiyat aralıkları, 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat ve 2.normal kat +çatı katında bulunan meskenlerin değerlemesinde dikkate alınmıştır. Yapılan değerlemede taşınmazların konum, alan, cephe bilgileri göz önünde bulundurulmuştur. Buna göre;%100 seviyeli tamamlanmış durum değer takdirinde esas alınan birim değerler aşağıda ekli tabloda belirtildiği şekildedir.**

KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	VASFI	BRÜT ALANI (m2)	BİRİM DEĞERİ (TL/m2)
1.BODRUM KAT	1	DAİRE	91,49	₺70.882,10
1.BODRUM KAT	2	DAİRE	95,04	₺71.233,20
1.BODRUM KAT	3	DAİRE	108,35	₺75.680,70
1.BODRUM KAT	4	DAİRE	139,91	₺76.835,10
ZEMİN KAT	5	DAİRE	151,57	₺77.851,80
ZEMİN KAT	6	DAİRE	120,26	₺77.748,20
ZEMİN KAT	7	DAİRE	144,66	₺79.496,80
ZEMİN KAT	8	DAİRE	152,8	₺79.842,90
1.NORMAL KAT	9	DAİRE	150,92	₺79.512,30
1.NORMAL KAT	10	DAİRE	117,99	₺79.667,80
1.NORMAL KAT	11	DAİRE	173,42	₺83.612,00
1.NORMAL KAT	12	DAİRE	152,8	₺83.442,40
2.NORMAL KAT	13	DAİRE	150,92	₺82.825,30
2.NORMAL KAT	14	DAİRE	117,99	₺81.362,80
2.NORMAL KAT	15	DAİRE	173,24	₺85.430,60
2.NORMAL KAT	16	DAİRE	152,8	₺84.424,10
3.NORMAL KAT	17	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	229,77	₺85.737,90
3.NORMAL KAT	18	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	192,42	₺85.749,90
3.NORMAL KAT	19	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	245,8	₺85.435,30
3.NORMAL KAT	20	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	233,53	₺85.642,10

- Hâlihazırda %75 seviyeli tespit edilen taşınmazların mevcut inşaat seviyesine göre değerlemesinde eksik işçilik ve malzeme maliyetine konu olan % 25 eksik işçilik ve IV-A yapı sınıfı birim maliyeti (10200 TL/m²) esas alınmıştır.
- Taşınmazların % 100 seviyeli durum değerleri ve mevcut durumu gösteren % 75 seviyeli bugünkü değerleri aşağıda ekli tabloda gösterilmiştir.

TABLO 1

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE YASAL -MEVCUT DURUM DEĞERİ											
KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	VASFİ	BRÜT ALANI (m2)	BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	İNŞAAT SEVİYESİ	EKSİK İMALAT TUTARI (TL)	EKSİK İMALAT TUTARI (TL)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞERİ (TL)-KDV HARİÇ	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞERİ (TL) -KDV HARİÇ	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞERİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD) KDV HARİÇ	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞERİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO) KDV HARİÇ
1.BODRUM KAT	1	DAİRE	91,49	₺70.882,10	75%	233.300	240.000	₺6.245.000	₺6.485.000	\$221.275,93	€ 200.879,72
1.BODRUM KAT	2	DAİRE	95,04	₺71.233,20	75%	242.352	250.000	₺6.520.000	₺6.770.000	\$231.000,47	€ 209.707,90
1.BODRUM KAT	3	DAİRE	108,35	₺75.680,70	75%	276.293	280.000	₺7.920.000	₺8.200.000	\$279.793,77	€ 254.003,66
1.BODRUM KAT	4	DAİRE	139,91	₺76.835,10	75%	356.771	360.000	₺10.390.000	₺10.750.000	\$366.802,81	€ 332.992,60
ZEMİN KAT	5	DAİRE	151,57	₺77.851,80	75%	386.504	390.000	₺11.410.000	₺11.800.000	\$402.630,06	€ 365.517,46
ZEMİN KAT	6	DAİRE	120,26	₺77.748,20	75%	306.663	310.000	₺9.040.000	₺9.350.000	\$319.033,14	€ 289.626,12
ZEMİN KAT	7	DAİRE	144,66	₺79.496,80	75%	368.883	370.000	₺11.130.000	₺11.500.000	\$392.393,70	€ 356.224,64
ZEMİN KAT	8	DAİRE	152,8	₺79.842,90	75%	389.640	390.000	₺11.810.000	₺12.200.000	\$416.278,54	€ 377.907,88
1.NORMAL KAT	9	DAİRE	150,92	₺79.512,30	75%	384.846	390.000	₺11.610.000	₺12.000.000	\$409.454,30	€ 371.712,67
1.NORMAL KAT	10	DAİRE	117,99	₺79.667,80	75%	300.875	310.000	₺9.090.000	₺9.400.000	\$320.739,20	€ 291.174,92
1.NORMAL KAT	11	DAİRE	173,42	₺83.612,00	75%	442.221	450.000	₺14.050.000	₺14.500.000	\$494.757,28	€ 449.152,80
1.NORMAL KAT	12	DAİRE	152,8	₺83.442,40	75%	389.640	390.000	₺12.360.000	₺12.750.000	\$435.045,19	€ 394.944,71
2.NORMAL KAT	13	DAİRE	150,92	₺82.825,30	75%	384.846	390.000	₺12.110.000	₺12.500.000	\$426.514,90	€ 387.200,69
2.NORMAL KAT	14	DAİRE	117,99	₺81.362,80	75%	300.875	310.000	₺9.290.000	₺9.600.000	\$327.563,44	€ 297.370,13
2.NORMAL KAT	15	DAİRE	173,24	₺85.430,60	75%	441.762	450.000	₺14.350.000	₺14.800.000	\$504.993,64	€ 458.445,62
2.NORMAL KAT	16	DAİRE	152,8	₺84.424,10	75%	389.640	390.000	₺12.510.000	₺12.900.000	\$440.163,37	€ 399.591,12
3.NORMAL KAT	17	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	229,77	₺85.737,90	75%	585.914	590.000	₺19.110.000	₺19.700.000	\$672.187,48	€ 610.228,29
3.NORMAL KAT	18	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	192,42	₺85.749,90	75%	490.671	500.000	₺16.000.000	₺16.500.000	\$562.999,66	€ 511.104,92
3.NORMAL KAT	19	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	245,8	₺85.435,30	75%	626.790	630.000	₺20.370.000	₺21.000.000	\$716.545,02	€ 650.497,17
3.NORMAL KAT	20	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	233,53	₺85.642,10	75%	595.502	600.000	₺19.400.000	₺20.000.000	\$682.423,83	€ 619.521,11
TOPLAM			3095,68					₺244.715.000	₺252.705.000	\$8.622.595,74	€ 7.827.804,11
YAPI SINIFI	4/A			₺10.200,00	RAPOR DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE 1 USD: 29,3073 TL - 1 EUR =32,2830 ESAS ALINMIŞTIR.						

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4'de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Daire vasıflı olan taşınmazların incelemesi yapılmıştır. Tebliğin 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 dâhil edilebilir." hükmü ne istinaden gerekli koşulların sağlanması halinde taşınmazların gayrimenkul portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur..

7.BÖLÜM SONUÇ**7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇÜMLESİ**

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 80 (Seksen) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE YASAL - MEVCUT DURUM DEĞERİ											
KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	VASFİ	BRÜT ALANI (m2)	BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	İNŞAAT SEVİYESİ	EKŞİK İMALAT TUTARI (TL)	EKŞİK İMALAT TUTARI (TL)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞERİ (TL)-KDV HARİÇ	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞERİ (TL) -KDV HARİÇ	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞERİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD) KDV HARİÇ	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞERİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO) KDV HARİÇ
1.BODRUM KAT	1	DAİRE	91,49	€70.882,10	75%	233.300	240.000	€6.245.000	€6.485.000	\$221.275,93	€ 200.879,72
1.BODRUM KAT	2	DAİRE	95,04	€71.233,20	75%	242.352	250.000	€6.520.000	€6.770.000	\$231.000,47	€ 209.707,90
1.BODRUM KAT	3	DAİRE	108,35	€75.680,70	75%	276.293	280.000	€7.920.000	€8.200.000	\$279.793,77	€ 254.003,66
1.BODRUM KAT	4	DAİRE	139,91	€76.835,10	75%	356.771	360.000	€10.390.000	€10.750.000	\$366.802,81	€ 332.992,60
ZEMİN KAT	5	DAİRE	151,57	€77.851,80	75%	386.504	390.000	€11.410.000	€11.800.000	\$402.630,06	€ 365.517,46
ZEMİN KAT	6	DAİRE	120,26	€77.748,20	75%	306.663	310.000	€9.040.000	€9.350.000	\$319.033,14	€ 289.626,12
ZEMİN KAT	7	DAİRE	144,66	€79.496,80	75%	368.883	370.000	€11.130.000	€11.500.000	\$392.393,70	€ 356.224,64
ZEMİN KAT	8	DAİRE	152,8	€79.842,90	75%	389.640	390.000	€11.810.000	€12.200.000	\$416.278,54	€ 377.907,88
1.NORMAL KAT	9	DAİRE	150,92	€79.512,30	75%	384.846	390.000	€11.610.000	€12.000.000	\$409.454,30	€ 371.712,67
1.NORMAL KAT	10	DAİRE	117,99	€79.667,80	75%	300.875	310.000	€9.090.000	€9.400.000	\$320.739,20	€ 291.174,92
1.NORMAL KAT	11	DAİRE	173,42	€83.612,00	75%	442.221	450.000	€14.050.000	€14.500.000	\$494.757,28	€ 449.152,80
1.NORMAL KAT	12	DAİRE	152,8	€83.442,40	75%	389.640	390.000	€12.360.000	€12.750.000	\$435.045,19	€ 394.944,71
2.NORMAL KAT	13	DAİRE	150,92	€82.825,30	75%	384.846	390.000	€12.110.000	€12.500.000	\$426.514,90	€ 387.200,69
2.NORMAL KAT	14	DAİRE	117,99	€81.362,80	75%	300.875	310.000	€9.290.000	€9.600.000	\$327.563,44	€ 297.370,13
2.NORMAL KAT	15	DAİRE	173,24	€85.430,60	75%	441.762	450.000	€14.350.000	€14.800.000	\$504.993,64	€ 458.445,62
2.NORMAL KAT	16	DAİRE	152,8	€84.424,10	75%	389.640	390.000	€12.510.000	€12.900.000	\$440.163,37	€ 399.591,12
3.NORMAL KAT	17	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	229,77	€85.737,90	75%	585.914	590.000	€19.110.000	€19.700.000	\$672.187,48	€ 610.228,29
3.NORMAL KAT	18	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	192,42	€85.749,90	75%	490.671	500.000	€16.000.000	€16.500.000	\$562.999,66	€ 511.104,92
3.NORMAL KAT	19	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	245,8	€85.435,30	75%	626.790	630.000	€20.370.000	€21.000.000	\$716.545,02	€ 650.497,17
3.NORMAL KAT	20	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	233,53	€85.642,10	75%	595.502	600.000	€19.400.000	€20.000.000	\$682.423,83	€ 619.521,11
TOPLAM			3095,68					€244.715.000	€252.705.000	\$8.622.595,74	€ 7.827.804,11
	YAPI SINIFI	4/A		€10.200,00	RAPOR DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE 1 USD= 29,3073 TL - 1 EUR =32,2830 ESAS ALINMIŞTIR.						

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Bayram GÜMÜŞ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

İrfan ÖZTÜRK



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Plan Örneği
- Kadastral Durum
- Tapu Kayıtları
- Tapu sureti

LİSANS BELGESİ



Tarih: 12.07.2017

No: 406765

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

İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

LİSANS BELGESİ

T.C. GAZİOSMANPAŞA & NOTERİ
UNAL TOKCAN
Eski Edime Asfaltı No:608 Kat:1
Sultangazi / İSTANBUL
Tel:0212 667 89 84 - 667 82 05

SURET
SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

№ 3 3 8 3 8

Tarih : 03.02.2017

21 KASIM 2019
No : 406129

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

Bayram GÜMÜŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Tarih
Yevmiye
SURET

T.C. GAZİOSMANPAŞA & NOTERİ
UNAL TOKCAN
Eski Edime Asfaltı No:608 Kat:1
Sultangazi / İSTANBUL

Bir nüshası dairede alıkonulan
() nüshası ilgisine verilen
işbu suret aslının aynıdır.

GAZİOSMANPAŞA & NOTERİ
UNAL TOKCAN

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

GAZİOSMANPAŞA & NOTERİ
UNAL TOKCAN
Vekili Başkatip
Yasemin SARIKAYA

Scanner ile tarandı