

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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



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

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	07.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	07.10.2022
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	28.12.2022 – 2022/ZGYO/6
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada 69 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkulün; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden temin edilen bilgiye göre değerlendirme konusu 1812 ada 69 parsel numaralı taşınmaz 1/1000 ölçekli 18.03.1991 tasdik tarihli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı ve 13.12.2013 tarihli plan tadilatında kapsamında “Konut Alanı” lejantında E:1,00, TAKS:0,25, Yençok:14,50 m ve ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	Değerleme işlemi etkileyen herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	27.995.000,00 TL 1.493.616- USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	BURAK DEMİR (SPK Lisans No: 908066)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI.....	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	8
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	8
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	8
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ.....	9
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA.....	11
6	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	11
6.1	YAPI CİNSİ.....	11
6.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	11
6.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	11
6.4	YAPI NİZAMI.....	11
6.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ.....	11
6.6	İŞÇİLİK VE MALZEME.....	11
6.7	SOSYAL DONATI ALANLARI.....	11
6.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	11
6.9	ARSAYA AİT BİLGİLER.....	12
7	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	12
8	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	12
9	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
10	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	13
10.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13

10.5	YASAL KISITLAMALAR	13
11	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	14
11.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME.....	14
11.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	14
11.3	SONUÇ GÖRÜŞ	15
12	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	15
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	15
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	15
13.2	SEKTÖREL VERİLER	18
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	20
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	22
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	22
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	23
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	23
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	24
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	24
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	24
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	24
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	25
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	25
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	26
16.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	26
16.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
16.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI.....	27
17	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	30
18	EKSPERİN KANAATİ	30
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	30
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	30
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	30
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

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

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

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy
İstanbul

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

Sermayesi: :4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık : % 18,94

Telefon : +90 02163697772

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 3 adet rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi ve Numarası :17.12.2020 – 2020/ZGYO/7
24.12.2021 – 2021/ZGYO/7
26.07.2022 – 2022/ZGYO/2

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 28.12.2022 – 2022/ZGYO/6

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Burak DEMİR (Spk Lisans No: 908066)
: Uygur ZAIM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

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

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 27.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası : 07.10.2022

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

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.

- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

İl	İSTANBUL	Mevkii	-
İlçe	ÜSKÜDAR	Pafta	190
Bucak	-	Ada	1812
Mahalle	ALTUNİZEDE	Parsel	69
Sokak	-	Yüzölçümü	1887,03 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

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

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Üsküdar Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	18.03.1991 13.12.2013
TAKS	0,25	YÜKSEKLİK (H)	14.50m
KAKS	1,00	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ	-	-	-
		İNŞAAT NİZAMI	Ayrık

(Ön/Arka/Yan)			
LEJANT	Konut Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	24.11.2020 tarih 2020/20947 sayılı
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 18.03.1991 tasdik tarihli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Alanı" lejantında KAKS:1,00, TAKS:0,25, Yençok:14,50 ve ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Terki bulunmamaktadır. Parsel üzerinde yapılaşmaya dair inşaat alanının brüt parsel alanı üzerinden hesaplandığı bilgisi alınmıştır.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	20.06.2022 – 2022/54988 İlgili proje tarafımızdan incelenmiş olup inşaat çalışmalarının henüz temel aşamasında olduğu görülmüştür.
RUHSAT TARİH VE NO	24.06.2022 – 6/54 20 adet mesken, 2. Bodrum Kat, 1. Bodrum Kat, Zemin Kat, 1. Normal Kat, 2. Normal Kat, 3. Normal Kat ve Çatı Katı olmak üzere toplamda 6 kat, 4A yapı grubu ve 4.681,06 m2 için alınmış yapı ruhsatı. İlgili yapı ruhsatı tarafımızdan incelenmiş olup inşaat çalışmalarının henüz temel aşamasında olduğu görülmüştür.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	İnşaat henüz temel aşamasında olup projesi ile uygunluğun tespit edilebileceği bir seviyede değildir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	İnşaat henüz temel aşamasında olup projesi ile uygunluğun tespit edilebileceği bir seviyede değildir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Üsküdar Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Söz konusu taşınmazın kamu malı olması sebebiyle İmar Kanunu'nun 26. Maddesine istinaden yapı denetimi, raporu talep eden Ziraat

	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından üstlenilmektedir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Parsel için yapılan değerlendirme 24.06.2022 tarih, ve 6/54 numaralı yapı ruhsatı ve eklerine göre yapılmış olup farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değer farklılık gösterebilecektir.
GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	Söz konusu taşınmazın inşaa başlanabilmesi için yasal prosedürler tamamlanmış olup bütün izinler alınmıştır.
RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	Değerleme konusu taşınmaz için alınan ruhsatın değerlendirme tarihi itibari ile yenileme ruhsatı almasına ihtiyaç bulunmamaktadır.
DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet kapsamına alınması üzerinden henüz 5 sene geçmemiştir.

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

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

6 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

6.1 YAPI CİNSİ

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

6.2 MEVCUT TESİSATLAR

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

6.3 ISITMA SİSTEMLERİ

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

6.4 YAPI NİZAMI

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

6.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

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

6.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

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

6.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

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

6.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
-------------	-----------	-----------	----------------------	----------------

Değerleme konusu taşınmaz arsa olup üzerinde henüz temel inşaat faaliyetlerinin yapıldığı görülmüştür.

6.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

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

7 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

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

8 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 1887,03 m² alanlı "arsa" nitelikli 1812 ada 69 parseldir. Parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme tarihi itibari ile yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde temel atma faaliyetlerinin devam ettiği ve parsel sınırlarına kazık işlemlerinin uygulandığı görülmüştür.

Söz konusu parselin yola yaklaşık 45 m cephesi ve ortalama 40 m derinliği bulunmaktadır. Parsel kuzey batı yönden yola, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parsel topografik olarak eğimsiz bir arazi yapısına ve yamuk benzeri bir geometrik yapıya sahiptir. Parselin terki bulunmamakta olup yapılaşma hazır net parseldir. İlgili imar dosyasında yapılan incelemede; dosyasında herhangi bir olumsuz karar ile karşılaşılmamış olup dosya içeriğinde onay işlemi tamamlanmış ruhsat ve mimari projesi ile karşılaşılmıştır. İlgili projeye göre 2 bodrum, zemin, 3 normal katlı ve çatı katından oluşan bir yapı planlanmaktadır. 2.bodrum katta otopark, sığınak ve ortak alanlar, 1.bodrum kattan itibaren ise 4'er daire olmak üzere toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yapı girişi 1.bodrum kattan ve sokak yönünden sağlanmaktadır. Binada 1 adet asansör olması planlanmaktadır.

9 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

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

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

10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

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

Hayır:

10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Değerlemeye konu parselin kadastral durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: İrtifak Hakları hanesinde; M:1812 ada 69 ve 70 parsellerde 3m genişliğinde 69 parselde 181.50 m ² ve 70 parselde 99m ² olmak üzere 280.50 m ² lik kısım üzerinde 69 ve 70 parseller aleyhine İSKİ Genel Müdürlüğü lehine kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) 19-09-1984 00:00 - 2976 <input type="checkbox"/> Hayır:
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş e adına Ayni Sermaye olarak kabul edilmiştir.) Tarih: 03/06/2020 Sayı: -(Şablon: Diğer) 05-06-2020 12:11 - 10099 <input type="checkbox"/> Hayır:
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 26.12.2022 tarih, saat 09:53 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.a ve 22.r maddesi uyarınca;

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

22.r) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.”

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

11.3 SONUÇ GÖRÜŞ

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

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

12 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

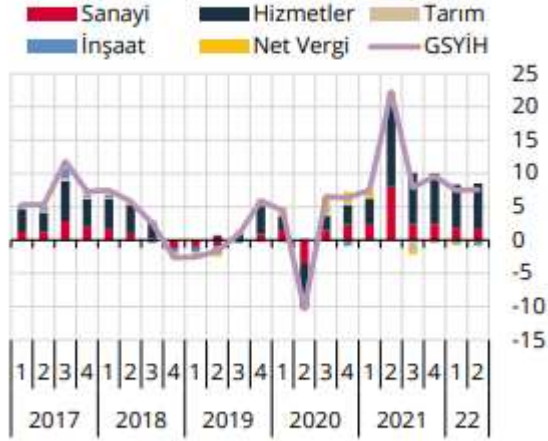
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLER

İktisadi faaliyet 2022 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Söz konusu dönemde Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH) yıllık bazda yüzde 7,6 artarken mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dönemlik büyüme ilk çeyreğe kıyasla hızlanarak yüzde 2,1 oranında gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.1). Böylece Türkiye’nin uzun dönemli büyüme eğilimindeki güçlü seyir sürmüştür (Mercek Altı 2.1, Kutu 2.1). Üretim yönünden değerlendirildiğinde, ikinci çeyrekte yıllık büyümenin temel belirleyicileri hizmetler ve sanayi sektörü olurken inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Savaşın olumsuz etkilerine rağmen turizm faaliyetlerindeki güçlü seyrin sürmesi hizmetler sektörü katma değerindeki artışta önemli rol oynamıştır. İkinci çeyrekte güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ihracattaki kuvvetli seyir sanayi sektörü katma değerindeki artışın belirleyicileri olmuştur. Dönemlik büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektöründen gelirken sanayi sektörünün katkısı sınırlı kalmış, inşaat sektörü ise dönemlik büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.2). Harcama yönünden bakıldığında yıllık büyümenin temel sürükleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olurken net ihracatın yıllık büyümeye katkısı 2,7 puan olmuştur (Grafik 2.3.3, Mercek Altı 2.2). Makine-teçhizat yatırımlarındaki yıllık ve dönemlik büyüme eğilimi bu dönemde de sürmüştür. Böylece büyümenin kompozisyonunda net ihracat ve makine-teçhizat yatırımları gibi sürdürülebilir bileşenlerin payı son yılların en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Bununla birlikte inşaat yatırımlarındaki zayıf seyrin sürmesi toplam yatırımların büyümeye katkısını sınırlamıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle bakıldığında dönemlik büyümeye en yüksek katkı 2,4 puan ile nihai yurt içi talepten gelirken net ihracatın katkısı 0,9 puan olarak gerçekleşmiştir. Stoklar dönemlik büyümeyi 1,2 puan azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.4).

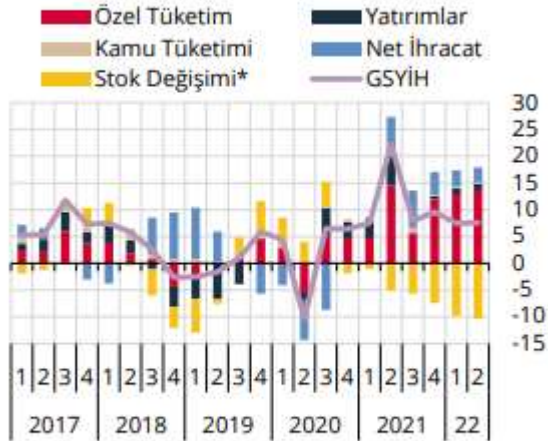
Grafik 2.3.1: GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Grafik 2.3.2: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Grafik 2.3.3: GSYİH Yıllık Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)



Grafik 2.3.4: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)



2022 yılı üçüncü çeyreğine ilişkin veriler azalan dış talebin de etkisiyle iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmektedir. Yılın ilk iki çeyreğinde sırasıyla yüzde 1,9 ve 0,9 oranında artan mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Temmuz-Ağustos döneminde bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 3,9 oranında azalış kaydetmiştir (Grafik 2.3.5). Sanayi üretiminde görülen azalışta Temmuz ayındaki bayram tatili ile bağlantılı köprü günleri ve fabrika tatilleri nedeniyle çalışılan gün sayısının az olması etkili olmuştur. Söz konusu üretim kayıpları Ağustos ayında sanayi üretiminde aylık bazda gerçekleşen artışla kısmen telafi edilmiştir. Temmuz-Ağustos dönemi sanayi üretimi gelişmeleri incelendiğinde taşıt hariç

bütün sektörlerde ve ana mal gruplarında üretimin dönemlik bazda gerilediği görülmektedir. Üretimdeki azalışa üçüncü çeyrekte dış talepte görülen yavaşlamanın ihracatta yol açtığı ivme kaybının da katkı verdiği değerlendirilmektedir. Sanayi ciro endekslerine göre Temmuz–Ağustos döneminde yurt içi talepteki düşüş sürmüştür, yurt dışı talepteki azalış ise ivmelenmiştir (Grafik 2.3.6). Perakende satış hacim endeksinin TemmuzAğustos ayları ortalaması bir önceki çeyreğe göre artarken dönemlik büyüme hızı yavaşlamıştır (Grafik 2.3.7). Kartla yapılan harcamalar üçüncü çeyrekte artış kaydetmekle birlikte artış oranı bir önceki çeyreğin altında gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.8). Söz konusu göstergelerin yanı sıra İktisadi Yönelim Anketi, PMI ve sektörel güven endeksleri gibi anket bazlı göstergeler ile diğer yüksek frekanslı veriler de üçüncü çeyrekte iktisadi faaliyette dönemlik bazdaki yavaşlamayı teyit etmektedir. İmalat sanayi firmalarının kayıtlı iç ve dış piyasa siparişleri ile geleceğe yönelik sipariş beklentilerine bakıldığında toplam talepte zayıflama gözlenmektedir (Grafik 2.3.9 ve Grafik 2.3.10). Bu dönemde yapılan saha görüşmelerinden edinen bilgiler de iktisadi faaliyete ilişkin görünümü teyit etmektedir.

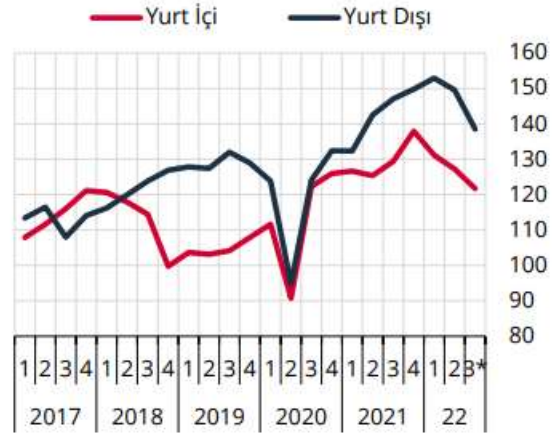
Grafik 2.3.5: Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TÜİK.

* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

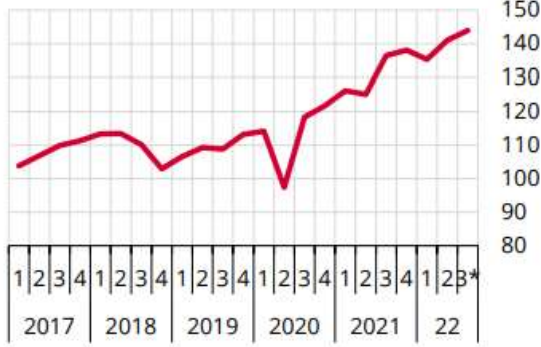
Grafik 2.3.6: Sanayi Ciro Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Reel, 2015=100)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

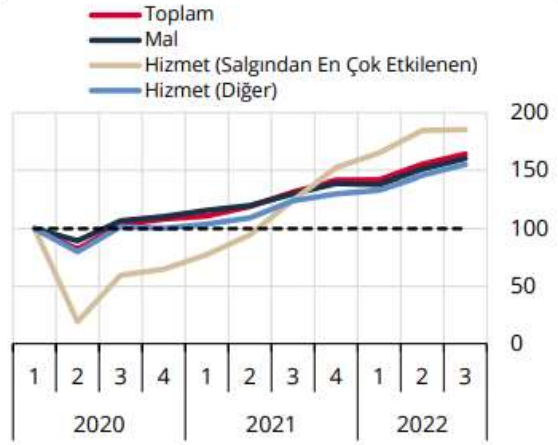
Grafik 2.3.7: Perakende Satış Hacim Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TCMB.

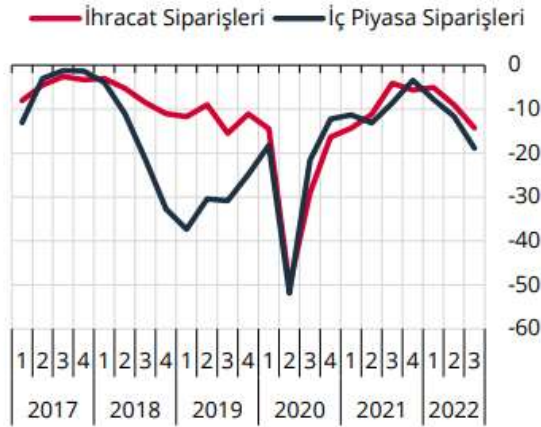
* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

Grafik 2.3.8: Kartla Yapılan Harcamalar (Mevsimsellikten Arındırılmış, Reel, 2020Ç1=100)



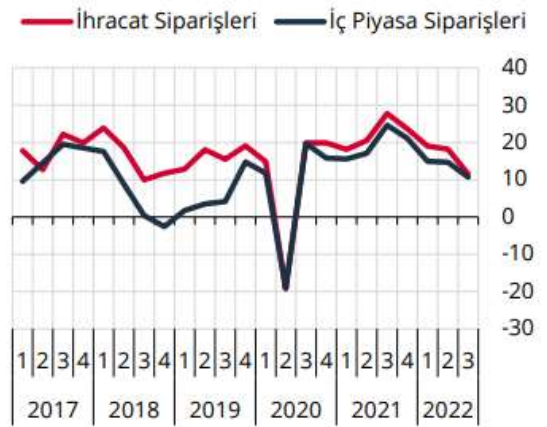
Kaynak: TCMB.

Grafik 2.3.9: İYA Kayıtlı Siparişler (Normal Üstü-Normal Altı, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

Grafik 2.3.10: İYA Sipariş Beklentileri (Gelecek 3 Ay, Artacak-Azalacak, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

13.2 SEKTÖREL VERİLER¹

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum

¹ GYODER 2022 3.Çeyrek Sektör Raporu

sergilemeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. 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 oluşturmaktadır.

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşının getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak görülmektedir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Sadece ekonomik önlemler küresel olarak büyümeyi aşağıya çekmemiş aynı zamanda enerji sorunu ve başta hammadde olmak üzere pek çok üründe yaşanan dalgalanmalar belirsizlikleri artırmıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Geçim Kriziyle Mücadele') raporunda Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 4'ten yüzde 5'e çıkarmıştır. Temmuz raporunda 2023 yılında yüzde 3,5 büyüme tahmini yapan kurum son raporunda bu oranı yüzde 3 oranına düşürmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6 büyüdüğü anımsatılan raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,7 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022'de yüzde 3,2 ve 2023'te yüzde 2,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olmasıyla süregelen eden UkraynaRusya savaşının etkisi olmuştur. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise enflasyonun hedefe düşürülmesi amacıyla salgın sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesinin talebi soğuttuğu belirtilerek, ekonomilerin önemli bir kısmının büyümede yavaşlama veya tam bir daralma içinde olduğu aktarılmıştır. IMF'nin raporunda, "Küresel ekonominin gelecekteki sağlığı, kritik olarak para politikasının başarılı bir şekilde ayarlanmasına, Ukrayna'daki savaşın seyrine ve Çin'deki gibi salgınla ilgili arz yönlü daha fazla aksama olasılığına bağlı." denilmiştir.

Yukarıdaki ana risk ve sorunların dışında aslında küresel olarak 'fakirleşme ve gelir dağılımında yaşanan bozulmanın kısa sürede onarılamaması halinde talep yapısında ciddi bir

hasar bırakacağı görülmektedir. Bu durumun varlık fiyatlarına ve inşaat sektörüne de etkileri olacağı aşikârdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7'lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur.

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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

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

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

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

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

Üsküdar, Marmara Denizi ile Boğaz sularının birleştiği yerde Kocaeli Yarımadası'nın ucunda Kadıköy, Beykoz ve Ümraniye ile sınırı olan, iki yakası tepelerden oluşan derin ve denize açık bir vadi içinde kurulmuştur. İlçenin yüz ölçümü 36 kilometrekaredir. Üsküdar toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul Boğazı'na iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 metre, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 metre yüksekliktedir.

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

Üsküdar ilçesinin 2021 ADNKS verilerine göre nüfusu 525.395 kişidir.

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

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

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

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

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

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

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

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

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Merkezi konumda olması• Altyapı olanaklarının tam olması• Ulaşım imkânlarının tam olması• Tercih edilen bir bölgede yer alması	<ul style="list-style-type: none">• Konut piyasasında yaşanan arz/talep dengesizliğinin yeni proje riskini tetiklemesi.

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

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

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

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

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje

geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

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

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

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

Parsel üzerinde toplam 4.681 m² inşaat yapılabileceği ve bu alanın toplam 3.096 m²'sinin satılabilir alan olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam satılabilir alanının tamamı konut olarak projelendirilmiştir.

İnşaatın 24 ay sonunda tamamlanacağı 2022 yılı içinde %10'luk kısmının tamamlanacağı, 2023 yılı içinde %50'lik kısmının tamamlanacağı ve 2024 yılı içinde %40'luk kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti satılabilir alanlar için 4.950 TL/m² (4A yapı sınıfı) ve ortak alanlar için 4.650 TL/m² (3B yapı sınıfı) olarak kabul edilmiş fakat bölgede ağırlık olarak lüks konut projeleri konumlanması sebebiyle bölge müteahhiti ile yapılan görüşmeler sonucunda birim maliyetlerin 9000-10000 TL/m² arasında olduğu bilgisi tespit edilmiş ve liste birim maliyeti %63 oranda artırılmıştır. Satılabilir alanlar için 10.000 TL/m² ve ortak alanlar için 8.500 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

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

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

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
		Brüt Alan (m²)		
Brüt Arsa Alanı (m ²)		1.887,03 m ²		
Net Arsa Alanı (m ²)		1.887,03 m ²		
İmar planına göre Arsanın Lejanti		Konut		
İnşaat Emsali (KAKS)		1,00		
İnşa Edilebilecek Emsal Alan		3.096,00 m ²		
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı		1.585,00 m ²		
Ortak alan (KAKS x %)				0%
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan		4.681,00 m ²		
Satılmış Bağımsız Bölümlerin toplam alanı		0,00 m²		
Bu gün		7.10.2022		
Proje Başlangıç Yılı (ay,gün,yıl) (satış yada maliyet)		7.10.2022		
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)		2 Yıl		
		Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet
Toplam Satılabilir alan maliyeti		3.096,00 m ²	10.000 TL	30.960.000 TL
Ortak alan maliyeti		1.585,00 m ²	8.500 TL	13.472.500 TL
Blok bazında açık alan maliyeti		0,00 m ²	0 TL	0 TL
Çevre Düzeni Maliyeti		1.887,03 m ²	2.750 TL	5.189.333 TL
	Yıllık ort. inşaat artış oranı	78.600.983 TL		
	40%			
Proje satış gelir***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
	Brüt Alan (m²)	12 Aylık Değer Artışı	Birim Fiyat (TL/m²)	Bu gün Tamamı satılırsa Ciro
Dükkan	0,00 m ²		0 TL/m ²	0 TL
Konut	3.096,00 m ²	40%	38.000 TL/m ²	117.648.000 TL
Ofis	0,00 m ²		0 TL/m ²	0 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			169.883.712 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti bu gün		58.275.963 TL		
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı		35%		
Yatırımcı Karı (BU GÜN)		46.454.019 TL		
Yıllık indirgeme oranı		25,00%		
Aylık indirgeme oranı		2,083%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği		24,0 Ay		
İnşaatın 24 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değeri		27.995.786 TL		
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri		14.836 TL		
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri		27.995.786 TL		
YILLAR		7.10.2022	7.10.2023	6.10.2024
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	10,00%	50,00%	40,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	4.962.183,25 TL	34.735.282,75 TL	38.903.516,68 TL
	GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET	4.962.183,25 TL	28.012.324,80 TL	25.301.454,66 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	4.962.183,25 TL	27.788.226,20 TL	24.898.250,68 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	78.600.982,68 TL		
TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ	57.648.660,13 TL			
GELİR	GELİR YÜZDESİ	10,00%	75,00%	15,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	11.764.800,00 TL	123.530.400,00 TL	34.588.512,00 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	11.764.800,00 TL	98.824.320,00 TL	22.136.647,68 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ	169.883.712,00 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	132.725.767,68 TL		

Proje geliştirme tablosuna göre taşınmazın değeri 27.995.786 TL ~27.995.000 TL hesaplanmıştır.

16.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Bizim Emlak Orhan Bey: 0 (0532) 387 37 26

Bölge emlakçılarından Orhan Bey ile yapılan görüşmede konu taşınmazın 30.000.000 TL ile 35.000.000 TL arasında fiyatının değişeceği şifahi beyan edilmiştir.

Emsal 2:

Selimiye Şarköy Emlak: 0 (531) 690 34 94

Yakın, bölgede, H:9,50, blok nizam ve konut alanı yapılaşma koşullarına sahip 189 m² alanlı arsanın 5.000.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (26,455 TL/m²)

Emsal 3:

Sahibinden: 0 (542) 425 59 70

Yakın, bölgede, H:4, bitişik nizam ve konut alanı yapılaşma koşullarına sahip 420 m² alanlı arsanın 10.750.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (25.595 TL/m²)

Emsal 4:

Century21 Sahra: 0 (542) 685 43 04

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, yeni 3 katlı bir binanın 3.Katında yer alan 215 m² alanlı olarak pazarlanan 165 m² alanlı olduğu düşünülen 5+2 dairenin 7.350.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu binanın asansörü ve kapalı otoparkı olduğu şifahen beyan edilmiştir.

Emsal 5:

Ermaks Gayrimenkul: 0 (537) 700 82 61

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, yeni 5 katlı bir binanın giriş katında yer alan 130 m² alanlı olarak pazarlanan 115 m² alanlı olduğu düşünülen 3+1 dairenin 5.550.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu binanın asansörü ve kapalı otoparkı olduğu şifahen beyan edilmiştir.

Emsal 6:

Ümit Keskin Emlak: 0 (216) 327 77 60

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, yeni 5 katlı bir binanın 3. katında yer alan 110 m² alanlı olarak pazarlanan 110 m² alanlı olduğu düşünülen 2+1 dairenin 5.200.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu binanın asansörü ve kapalı otoparkı olduğu şifahen beyan edilmiştir.

Emsal 7:

Sahibinden: 0 (532) 559 29 63

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, yeni 5 katlı bir binanın 1. katında yer alan 80 m² alanlı olarak pazarlanan 60 m² alanlı olduğu düşünülen 2+1 dairenin 2.920.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu binanın asansörü ve kapalı otoparkı olmadığı şifahen beyan edilmiştir.

Üsküdar Belediyesi

Üsküdar Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 1812 ada 69 parsel 2022 yılı arsa rayiç birim değerinin 10.000 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.



Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa)								
	Arsa Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Büyükük	Yapılaşma Koşulları	Konum Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 2	189	5.000.000	26.455	60%	-30%	-15%	10%	14.238
Emsal 3	420	10.750.000	25.595	50%	-25%	-10%	15%	14.957
Düzeltilmiş Ortalama Satış Birim Değeri								14.598

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde bölgede boş arsa stokunun çok düşük olduğu, genel itibariyle eski yapıların kentsel dönüşüm kanunu kapsamında yıkılarak yenilediği ve bu şekilde konut stokunun arttırıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Yakın çevrede 2 adet boş arsa emsaline ulaşılmış olmakla birlikte emsal taşınmazların yapılaşma hakları ve konumları hakkında net bilgi edinilememiştir. Arsa emsalleri ile değerlemeye konu taşınmaz arasında kıyaslama yapılamadığından emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlemeye konu taşınmazın değerine ulaşmanın mümkün olmadığına kanaat edilmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde proje geliştirme tablosu aracılığı ile arsa değerine ulaşılması amaçlanmıştır. Bu kapsamda değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede genel yoğun kullanım olan konut kullanımına yönelik araştırmalar yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda yeni inşa edilmiş binalarda konut m² birim değerinin yaklaşık 38.000 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Konut)							
Sıra No	Konut Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Yapı Ömrü/Bakım Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 4	165	7.350.000	44.545	10%	0%	5%	38.086
Emsal 5	115	5.550.000	48.261	10%	0%	10%	39.091
Emsal 6	110	5.200.000	47.273	10%	0%	10%	38.291
Emsal 7	60	2.920.000	48.667	10%	0%	10%	39.420
Düzeltilmiş Ortalama Satış Birim Değeri							38.722

17 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

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

18 EKSPERİN KANAATI

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

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

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

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

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

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

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

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Yapılan proje geliştirme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın arsa m² birim değerinin yaklaşık 14.835 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde temel faaliyetlerinin başladığı görülmüştür. Ancak bu faaliyetler taşınmazın değerine henüz etki edecek aşamada olmaması sebebi ile dikkate alınmamış ve sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

Sonuç olarak konu taşınmazın 28.12.2022 tarihi itibariyle;

Rakamla; 27.995.000,00-TL ve Yazıyla; (YirmiyedimilyondokuzyüzdoksanbeşbinTürk lirası)

KDV dahil satış değeri: 27.995.000,00-TL + KDV(%8) 2.239.600,00-TL = 30.234.600,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 1.493.616- USD

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

27.12.2022 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 18,7431

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak DEMİR Lisans No: 908066	Uygar ZAİM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750