



MÜŞTERİ ADI/ADRESİ.....: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

RAPOR NO.....: 04-REV

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ...: 06.11.2020

TALEP TARİHİ.....: 10.11.2020

DEĞERLEME TARİHİ.....: 12.11.2020

RAPOR TARİHİ.....: 20.11.2020

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet sokak üzerinde, 725 ada, 26 parselde yer alan, 1 adet "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve 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 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: **11.500.000-TL (ONBİRMİLYONBEŞYÜZBİN-TÜRK LİRASI),**

Ziraat GYO hissesine ait değeri (343/492) : 8.017.276 TL

KDV DAHİL DEĞER.....: **13.570.000,00 TL (ONÜÇMİLYONBEŞYÜZETMİŞBİN- TÜRK LİRASI),**

Ziraat GYO hissesine ait Kdv dahil değeri (343/492): 9.460.385 TL

Niş İstanbul Residence D Blok 15 Kat No:175 Bahçelievler / İSTANBUL




Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 16 95 / Fax: 0212 441 53 37

E-mail: info@ekspertur.com.tr

Web: www.ekspertur.com.tr

EKSPERTUR GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Niş İstanbul Residence D Blok 15 Kat No:175 Bahçelievler / ST.
Yunuscağa (Tel: 0212 441 68 95)

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	10.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	06.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	12.11.2020
RAPOR TARİHİ VE NOSU	20.11.2020/ 4-REV
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet sokak üzerinde, 725 ada, 26 parselde yer alan, 1 adet "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve 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 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 26.09.2016 tarihli 1/1000'lik Boğaziçi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama imar planında, Konut alanında kalmaktadır. Ayrık nizam, - TAKS: 0.15, Hmax: 12:50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARIÇ) DEĞER	11.500.000,00 TL Ziraat GYO hissesine ait değeri (343/492) : 8.017.276 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675 
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262 
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226 

İÇİNDEKİLER

- 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
 - 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
 - 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
 - 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
 - 1.4 RAPORUN KAPSAMI
 - 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER
- 2) GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ
 - 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
 - 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ
 - 2.3 TAPU KAYDINDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?
 - 2.4 YASAL KISITLAMALAR
 - 2.5 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
- 3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ
 - 3.1 YAPI CİNSİ
 - 3.2 MEVCUT TESİSATLAR
 - 3.3 ISITMA SİSTEMLERİ
 - 3.4 YAPI NİZAMI
 - 3.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ
 - 3.6 İŞÇİLİK VE MALZEME
 - 3.7 SOSYAL DONATI ALANLARI
 - 3.8 YAPIYA AİT BİLGİLER
 - 3.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

4) İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

4.1 İMAR BİLGİLERİ

4.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

5) MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

6) ANAGAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

7) BAĞIMSIZBÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

8) GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ

8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU

8.3. ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

9) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

10) DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ

10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

10.2.1. YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

10.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ – PİYASADEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI / BRÜT KİRA ÇARPANI

10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ / YILLIK KİRA BEDELİ



10.3.3. YÖNTEM ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

11) EKSPERİN KANAATI

12) FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

13) DEĞERLEME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

14) EKLER

- RESİMLER
- İMAR PLANI
- TAPUKAYDI
- LİSANSLAR VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ	Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye : 300.000-TL Ticaret sicil : 569458/0 Telefon : 0212 441 68 95 e-posta/Web : info@ekspertur.com.tr / www.ekspertur.com.tr Adres : Çobançeşme Mahallesi Sanayi Caddesi no: 44 Nish İstanbul Residence D Blok no:175 Bahçelievler İSTANBUL
--	---

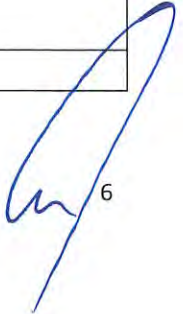
1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Beşiktaş/İstanbul Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirilmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir. Sermayesi : 3.520.215.000.-TL Halka Açıklık : - Telefon : +90 216 369 77 72-73 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, Burhaniye Mah., Fatih Sultan Mehmet Sok., 725 ada, 26 parselde yer alan, 1 adet Arsanın piyasa değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
--	--

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

1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 24.03.2020 tarihinde 1 adet rapor hazırlanmamıştır.
--	--

2.1. GAYRİMENKULUN TAPU KAYDI					
İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	ÜSKÜDAR	ADA	725	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	23157499	PARSEL	26	KAT NO.	-
MAHALLESİ	BURHANİYE	ALANI (m ²)	1548.87	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	ARSA		
MEVKİİ	-	CİLT	2	SAYFA	145
MALİKLER	HASAN AKHAN : AHMET Oğlu (149/492) Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (343/492)				
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER()		


6

2.2. GAYRİMENKULUN ADRESİ	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mah., Fatih Sultan Mehmet Sok., No: 10, 10A, 10B, 10C, 725 ada, 26 parselde yer alan, 1 adet Arsa ile üzerinde kaba inşaatı devam eden Gayrimenkul (UAVT10/1 : 2204277178, UAVT10/2: 2710061173, UAVT10/3: 3390138091, UAVT10/4: 3072146545, UAVT10/5: 1345105736, UAVT10/6: 2429870567, UAVT10/7: 1983484922, UAVT10/8: 1560199281, UAVT10/9: 2433769722, UAVT10/10: 3839222654, UAVT10/11: 2824055848, UAVT10/12: 2353371079, UAVT10/13: 2366872261, UAVT10A: 4172212286, UAVT10B: 3960717969, UAVT10C: 2669561645)
----------------------------------	---

2.3. TAPU KAYDINDA SON ÜÇ YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: 11.08.2020 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. 1 adet irtifak, 1 adet şerh bulunmaktadır. <input type="checkbox"/> Hayır:
---	---

2.4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehinler, Beyanlar v.s.)	
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 04.11.2020 tarihi itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.	
İPOTEK	--
HACİZ	--
DİĞER ŞERHLER	-Tamamında %50 arsa sahipleri %50si müteahhit adına hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) Malik: GÜNERİ ŞEHİRCİLİK İNŞAAT PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 21.09.2020 tarih 21966 yevmiyeli - Diğer İrtifak Hakkı : Krokide B ile gösterilen Zeminaltı Otopark alanında 26 Parsel aleyhine 25parsel lehine 1103,87 m2lik irtifak hakkı tesisi(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) Malik: BURHANİYE Mah.si212 Pafta,725 Ada,25 Parsel,Yüzölçüm:15 31.57000,Cilt:2, Sayfa: 144 Ana Sayfa 22.10.2020 tarih 25514 yevmiyeli (İrtifak)
BEYANLAR	-26 NOLU PARSELDE BULUNAN YAPININ C İLE GÖSTERİLEN KISMI YOLA TECAVÜZLÜDÜR.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) 19.02.2018 tarih 2972 yevmiyeli -6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (12 Kapı Sayılı Yapı İçin) (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) 07.12.2017 tarih 22021 yevmiyeli
AÇIKLAMA	Beyanlarda belirtilen yapılar parsel üzerinde bulunan eski yapılar ile ilgili olup hali hazırda yeni ruhsatlı inşaat yapılmakta olduğundan dolayı geçerliliği kalmamıştır.

2.5. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği Arsa'dır. Değerleme tarihi itibariyle fiili kullanım şekli Arsa üzeri inşaatı devam eden Yapı'dır. Bu haliyle Arsa vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

2.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir satış vaadi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır, kat karşılığı için "Tamamında %50 arsa sahipleri %50si müteahhit adına hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) Malik: GÜNERİ ŞEHİRCİLİK İNŞAAT PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ şerhi bulunmaktadır.

3. FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLER**3.1. YAPI CİNSİ**

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

3.2. MEVCUT TESİSAT

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

3.3. ISITMA SİSTEMİ

<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
--	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

3.4. YAPI NİZAMI

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

3.5. GAYRİMENKULUN TÜRÜ

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

3.6. İŞÇİLİK VE MALZEME

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

3.7. 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
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

3.8. YAPIYA AİT BİLGİLER

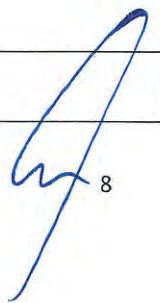
Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-B	0	6		1. Derece

3.9. ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Konu taşınmazın çevresi benzer nitelikte konut-ticari arsalar ile çevrili olup, yakınında konut nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır.	Konu taşınmaz yamuk şekline yakın formda olup, sokağa cephesi 27m. uzunluktadır.	-	Konu taşınmaz az eğimli arazi yapısındadır.

4. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ**4.1. İMAR DURUMU**

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Üsküdar Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	26.09.2016
TAKS	0.15	YÜKSEKLİK (H)	12.50m
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	- - -	İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
LEJANT	Konut alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-



PARSELİN TERKLERİ	-
KISITLAMALAR,	Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 26.09.2016 tarihli 1/1000'lik Boğaziçi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama imar planında, Konut alanında kalmaktadır. Ayrık nizam, TAKS: 0.15, Hmax: 12.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

4.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	
ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Konu mülk ana taşınmaz niteliğinde arsa vasıflı olduğundan(kat irtifakı kurulmadığı için) Tapu Müdürlüğü Sisteminde herhangi bir onaylı projesi bulunmamaktadır, belediye arşiv dosyasında yapılan dijital incelemede 19.08.2020 tarih 2020/10110 numaralı mimari projesi bulunmaktadır.
RUHSAT TARİH VE NO	21.08.2020 tarih Cilt: 8 Sayfa: 7 (toplam 1974,86m2 alanlı 13 Mesken, toplam 314,23m2 alanlı 3 dükkan, toplam 1320,65m2 alanlı ortak alan, genel toplam 3609,74m2 alanlı yapı için verilmiş Yeni Yapı Ruhsatı)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Konu mülk arsa vasıflı olduğundan bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Yerinde yapılan gözlemde belediye dosyasında bulunan projenin yerindeki gayrimenkule uygunluğu, henüz arsa üzerindeki yapının inşaat halde olduğu, iç duvarların imalat aşamasının devam ettiği ve henüz 3. normal kat üzeri çatı katının duvarlarının tamamlanmadığı görülmüştür.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Konu mülke kat irtifakı kurulmadığında, arsa vasıflı olduğundan bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin, doğruluğu Üsküdar belediyesinde yer alan İmar Müdürlüğü biriminde yer alan coğrafi bilgi sisteminden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Parsel üzerinde eskiden yer alan eski binaya ait 26.02.2020 tarih 32908 numaralı Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu düzenlenmiştir.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	2E YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. 16.10.2020 %10 Hakediş Raporu
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Konu mülk arsa vasıflı olduğundan bulunmamaktadır.

5. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR
<p>Konu mülk üzerinde 21.08.2020 tarihli ruhsat çerçevesinde yapılan kaba inşaat durumunda (%46,5 inşaat seviyesinde) 2 bodrum, zemin, 3 normal katlı yapı bulunmaktadır, etrafı tahta plakalarla kaplı durumdadır.</p> <p>Belediye dosyasında yer alan projesinde 2. bodrum katta sığınak, tesisat odası, akım odası, jeneratör odası, çöp odası, 26 araçlık otopark, 1. bodrum katta çöp odası, 3 adet dükkan, zemin, 1, 2 nolu normal katlarda 3'er adet daire, 3 nolu normal katta 4 adet çatı arasında oda olan daire düzenindedir. Projesine göre 2. bodrum (1174m2) + 1. bodrum (336m2) + zemin(392m2) + 3 normal(457m2 x 3 = 1371m2) + çatı(337m2) katlı toplam 3610m2 alanlı yapı yapılması planlanmaktadır. Ana gayrimenkulün inşaat seviyesi %46,5 olarak tespit edilmiştir. Yerinde yapılan gözlemde 2 bodrum, zemin, 3 normal katın kaba inşaatın tamamlandığı, 2. bodrum katta yerlerin şaplı halde olduğu, 1. bodrum katta yerlerin şaplı halde olduğu, dükkanları ayıran sınırlayıcı duvarların inşa edilmediği, zemin katta ve 1. 2. normal katlarda iç duvarların büyük oranda tamamlandığı, 3. normal katta kısmen iç duvar inşaatının devam ettiği çatı</p>

katında dış ve iç duvarların henüz yapılmadığı, çatının iskele halinde olduğu görülmüştür. Bina giriş kapısı ve iç kapılar henüz takılmamıştır, yer şaplı ve merdivenler beton haldedir. Merdiven korkulukları takılmamıştır, asansör montajı yapılmamıştır. Dış cephe kaba sıvalı durumdadır. Daire ve dükkan giriş kapıları henüz takılmamıştır. Pencereler bulunmamaktadır, yerler tüm mahallerde şaplı haldedir. Balkon korkulukları takılmamıştır. Duvarlar kısmen sıvalı büyük oranda tuğlalı haldedir. Banyoda yer şaplı duvarlar sıvasız durumdadır. Isınma sistemi bulunmamaktadır.

6. GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)

Ekspertizi yapılan konu mülk İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Fatih Sultan Mehmet sokak üzerinde konumlu 725 ada, 26 parsel nolu arsa niteliğindeki mülktür.

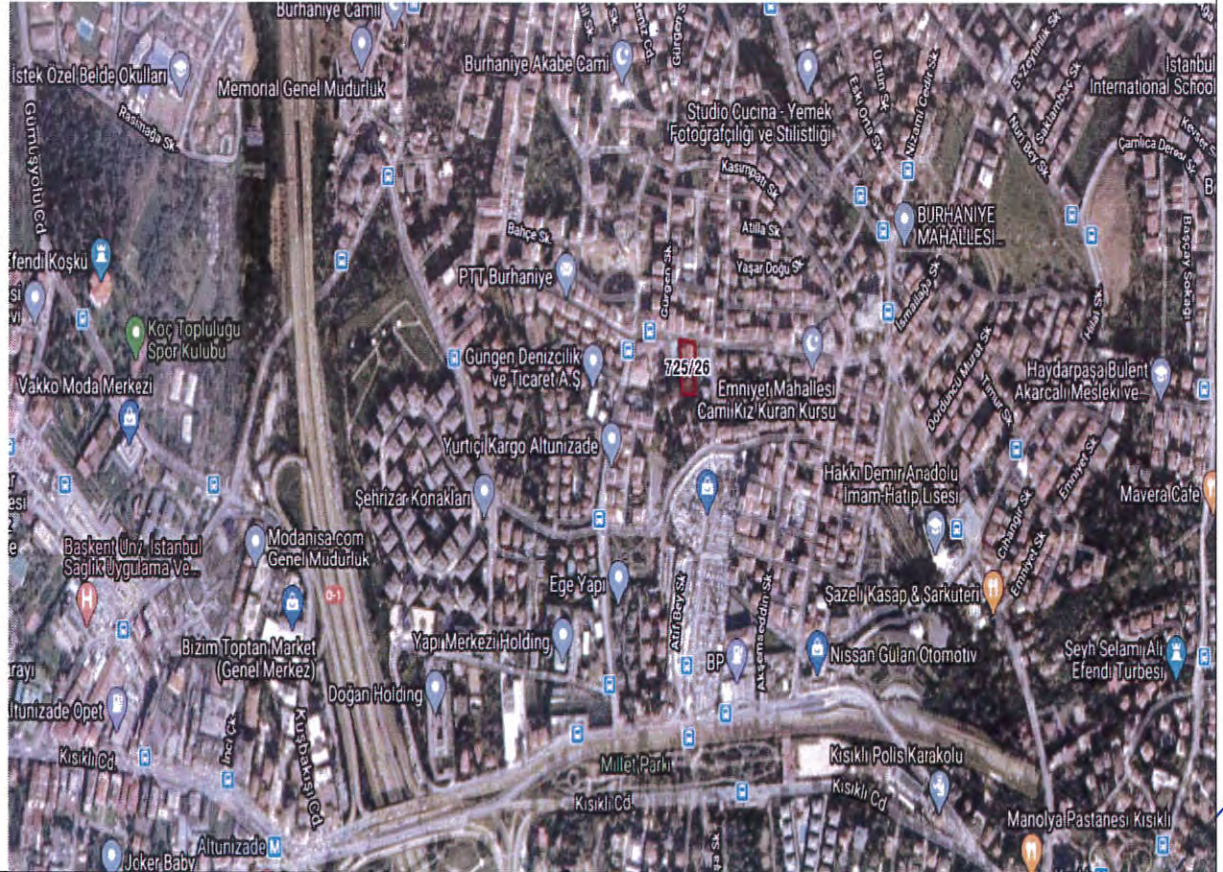
Konu mülk üzerinde mevcutta kaba inşaat durumunda (%46,5 inşaat seviyesinde) 2 bodrum, zemin, 3 normal katlı yapı bulunmaktadır. Konu mülkün batı tarafında 725 ada 20 parsel numaralı taşınmaz, doğu cephesinde 725 ada 25 parsel bulunmaktadır. Konu taşınmaz yamuk şekline yakın formda olup, sokağa cephesi 27m., derinliği yaklaşık 60m. olup ölçüler belediye coğrafi bilgi sisteminden alınmıştır. Parsel az eğimli bir topografik yapıdadır. Fatih Sultan Mehmet sokağa cephesi bulunmaktadır.

7. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, bağımsız bölüm içermemektedir.

8. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU (Yakın Çevre, Ulaşımı ve Çevre Yapılaşma Bilgileri)

Ekspertizi yapılan konu mülk İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet sokak üzerinde yer alan 725 ada, 26 parsel nolu arsadır. Konu mülke ulaşım için, Adnan Odabaşı Aile Sağlığı Merkezi doğusundaki Çamlıca caddesinde güney yönde 100m ilerledikten sonra sağa dönülür, 80m devam edildikten sonra konu mülkün üzerinde bulunduğu Fatih Sultan Mehmet sokağa bağlanılır ve 260m sonra solda konumlu 725 ada 26 parsel numaralı konu mülke ulaşılır. Konu parselin çevresinde benzer nitelikte parsel alanları ile zemin katları ticari, konut nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu parselde ulaşım özel araçlar ve Üsküdar Burhaniye istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk (E: 41.027500 B: 29.053800) koordinatlarında yer almaktadır.

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise 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.[12] 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. 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

Üsküdar, İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyden Beykoz, kuzeydoğudan Ümraniye, doğudan Ataşehir, güneyden Kadıköy ilçeleri ve batıdan İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

33 mahalleden oluşan Üsküdar İlçesinin nüfusu, 2014 ADNKS verilerine göre 534.970 kişi olarak tespit edilmiştir. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz'un, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla

bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

İlçe toprakları İstanbul Boğazı kıyılarının güneydoğusunda kabaca kuzey-güney doğrultusunda uzanır. Bu toprakların genel eğimi doğu kesimde, Kocaeli Yarımadası'nın iç bölümlerine, güney kesimde Marmara Denizi kıyısına, batı kesimde ise İstanbul Boğazı kıyısına doğrudur. Orta kesimde kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan bir sırt yer alır. Bu sırt güney kesimdeki Büyük Çamlıca Tepesi'nde 268 m yüksekliğe erişir. Büyük Çamlıca Tepesi, Üsküdar İlçesi'nin en yüksek noktasıdır. Öbür önemli yükselti 227 m'lik Küçük Çamlıca Tepesi'dir.

Üsküdar İlçesi'nde başlıca akarsu, Küçüksu Deresi'nin başlangıç kollarıdır. Beylerbeyinden denize dökülen İstavroz Deresi Kısıklı eteklerinden çıkarak akar ancak son yıllarda bu derenin üstü birçok yerde kapatılmıştır. İstanbul İli'nde koruların azımsanmayacak kadar yer kapladığı ilçelerden biri de Üsküdar'dır. İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 12 km'dir.

Üsküdar İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Küçük çaptaki ziraat alanları dahi yerleşim alanına dönüştüğü için tarımsal faaliyet yok denecek kadar azdır. Su ürünleri alanında da bir adet su ürünleri kooperatifi vardır. Tarımsal faaliyetler gibi sanayi tesisleri de yoktur. Sayısı fazla olmayan küçük imalathaneler nüfusa göre kayda değer sayılmaz. Ancak Türkiye'nin önde gelen çok sayıda sınai ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi ilçe sınırları içindedir.^[9] İlçede daha ziyade küçük esnaf ve sanatkâr ile emekli nüfus bulunmaktadır, faal nüfusun bir bölümü ilçe dışında çalışmaktadır. Haydarpaşa Limanı Üsküdar ile Kadıköy ilçe sınırının ortasındadır.

Altunizade semti birçok plaza ve iş merkezine ev sahipliği yapmaktadır.

Üsküdar ilçesindeki tek alışveriş merkezi, aynı zamanda İstanbul'un da en eski alışveriş merkezlerinden olan Capitol Alışveriş Merkezi Üsküdar sınırları içinde, Altunizade semtinde bulunmaktadır. Daha sonradan Akasya AVM de açılmıştır.

Nakkaştepe bölgesinde Koç Holding Yönetim Binası bulunmaktadır.

Uncular Caddesi de Üsküdar'ın önemli ticaret merkezlerinden biridir. (Bu cadde elektrikçi ve nalbur gibi dükkanları barındırarak ticaret caddesi olarak bilinir.)

8.3.ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı	Kırsal
		X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası	% 25'in altında
				X
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

9. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), geçen yıla ilişkin üretim yöntemiyle hesaplanan gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) sonuçlarına göre, Türkiye ekonomisi 2019'da yüzde 0.9, geçen yılın son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşti. Türkiye ekonomisi 2019 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 6 büyürken, bu büyüme son 7 çeyreğin en hızlı büyümesi olarak gerçekleşti. Böylece Türkiye ekonomisi son çeyrek verilerine göre dünyanın en hızlı büyüyen ikinci ekonomisi oldu.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7.4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4.6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3.7 ve tarım sektörü 3.3 arttı. İnşaat sektörü yüzde 8.6, mesleki idari ve destek hizmeti faaliyetleri ise 1.8 azaldı. Kişi başına GSYH değeri, 2019'da cari fiyatlarla 51 bin 834 lira (9 bin 127 dolar) olarak hesaplandı. Bu değer, 2018'de 45 bin 463 lira (9 bin 632 dolar) olarak belirlenmişti.

Hanehalkı nihai tüketim harcamaları 2019'da bir önceki yıl zincirlemiş hacim endeksine göre yüzde 0.7 arttı ve GSYH içindeki payı yüzde 57.4 oldu. Hanehalkı nihai tüketim harcamaları, geçen yılın dördüncü çeyreğinde 2018'in aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak yüzde 6.8 yükseldi. Devletin nihai tüketim harcamaları yüzde 2.7 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu yüzde 0.6 azaldı. Geçen yıl, 2018'in zincirlenmiş hacim endeksine göre mal ve hizmet ihracatı yüzde 6.4 yükselirken, ithalat yüzde 3.6 düştü. Mal ve hizmet ihracatı, 2019'un dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise zincirleme hacim endeksi olarak yüzde 4.4, ithalatı da yüzde 29.3 yükseldi. İş gücü ödemeleri 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 19.9, net işletme artışı/karma gelir yüzde 11.5 yükseldi. İş gücü ödemeleri geçen yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19.5, net işletme artışı/karma gelir yüzde 16.7 artış kaydetti. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla gayrisafi katma değer içerisindeki payı 2018'nin aynı çeyreğinde yüzde 33.8 iken bu oran geçen yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 35.1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise yüzde 48.7'den yüzde 47'ye düştü.

Konjonktürel politik hareketlerin takip edildiği ve jeopolitik risklerin gündemden düşmediği bir yılın daha sonuna yaklaşıırken, ülkeler arası siyasi çatışmaların temelinde yatan ekonomik sisteme hakim olma isteği ve bu paralelde oluşan "ticaret savaşı" gelişmeleri, 2019'da piyasaları ve ekonomik kararları etkileyen temel konu oldu.

Brexit gelişmelerinin de yakından takip edildiği 2019'da, Avrupa ekonomisinde istenen toparlanmanın yakalanmaması, İtalya, İspanya ve İngiltere'de siyasi belirsizliklerin oluşması küresel ekonomiye dair yavaşlama kaygılarının artmasını tetikledi.

Gelişmeler çerçevesinde ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) gibi önde gelen merkez bankalarının ekonomiyi desteklemek amacıyla para politikalarında yeniden gevşemeye dönmesi ekonomiye ilişkin risklerin azalmasını sağladı.

Tüm bunlar doğrultusunda 2019 yılı globalleşmenin getirdiği domino etkisi ile tüm ülkelerde olduğu gibi Türkiye ekonomisinde de iç gelişmelerden çok dış gelişmelerin öne çıktığı bir yıl oldu.

Yurt dışındaki riskler ve iç gelişmeler çerçevesinde, ekonomi yönetimi yıl genelinde gerek açıkladığı tedbirlerle gerekse hayata geçirdiği reformlarla ekonomide sert savrulmaların önüne geçti. Böylece 2019, Türkiye'de enflasyonun yüzde 20'lerden tek haneye gerilediği, daralma döneminden tekrar büyümeye geçildiği, ihracatta rekorların kırıldığı ve rekor cari fazlaların görüldüğü bir yıl oldu.

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de ocak ayında yüzde 20,35 düzeyinde gerçekleşen enflasyon, kademeli bir şekilde düşüşe geçerek ekimde yüzde 8,55'e kadar geriledi. Kasımda yüzde 10,56 ile yeniden çift haneye çıkan enflasyonun, yılı Yeni Ekonomi Programı'nın (YEP) hedefi olan yüzde 12'ye yakın bir seviyede tamamlayacağı öngörülüyor.

Büyüme tarafında yıl içinde dengelenme sürecinden dönüşüm sürecine geçildiği görüldü. Bu anlamda

geçen yılı yüzde 2,6 büyümeyle tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,3 ve ikinci çeyreğinde yüzde 1,6 daraldı. Üçüncü çeyrekte beklentileri aşarak yüzde 0,9 büyüyen ekonominin, YEP hedefleri

doğrultusunda 2019'u yüzde 0,5'lik Gayrisafi Yurt içi Hasıla artışıyla tamamlaması bekleniyor.

Geçen yıl 27,6 milyar dolarla son 9 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşen cari açığın, 2019'da kademeli iyileştiği ve artıya geçtiği görüldü. Türkiye, son 12 aylık cari dengede hazıranda yaklaşık 17 yılın ardından ilk kez fazla verdi. "Türkiye'nin yumuşak karnı" olarak nitelendirilen ödemeler dengesinde elde edilen başarının 2020'de de sürdürülmesi yönünde kararlı bir duruş sergileyen ekonomi yönetiminin, cari açığın milli gelir içindeki payı için 2020 hedefi yüzde 1,2 düzeyinde bulunuyor.

Bu yıl ekonomik göstergelerde YEP'te belirtilen hedeflere yakın bir tablonun oluşması dikkati çekerken, bu durum söz konusu programda 2020 için çizilen çerçeveye dair güveni de artırdı.

YEP'te enflasyon hedefleri, 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla yüzde 12, yüzde 8,5, yüzde 6 ve yüzde 4,9 düzeyinde bulunuyor. Programda işsizlik oranının 2019'da yüzde 12,9, 2020'de yüzde 11,8, 2021'de yüzde 10,6 ve 2022'de yüzde 9,8 olması hedefleniyor. Büyüme hedefleri ise 2019 için yüzde 0,5, sonraki 3 yıl için yüzde 5'er olarak yer alıyor.

Bu yıl Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) son 4 toplantıda toplam 1200 baz puanlık faiz indirimini yaparken, politika faizi yıl başında bulunduğu yüzde 24 seviyesinden yüzde 12'ye inmiş oldu.

Sadece faiz indirimleri ile değil, repo ve swap ihaleleri, zorunlu karşılık düzenlemeleri ve sözleşme yönlendirmeleri ile öne çıkan TCMB'nin, finansal piyasalarda sağladığı istikrar ile ekonomiye çok önemli bir şekilde destek sağladığı görüldü.

Bu kapsamda TCMB'nin 2019'daki seri faiz indirimlerine gelecek yıl ara vereceği ve bekle-gör politikasını benimseyebileceği konuşulsa da, ekonomistler 2020'de politika faizinde 150-300 baz puan daha azaltım bekliyor. Böylece piyasalarda politika faizinin 2020'de yüzde 9,0 ila yüzde 10,5 arasında şekilleneceği öngörülüyor.

TCMB'nin reel sektör, finansal sektör ve profesyonellerle geniş kapsamlı olarak gerçekleştirdiği aralık ayı beklenti anketine bakıldığında ise 2019 sonunda enflasyonun yüzde 11,62 düzeyinde gerçekleşeceği, ekonominin de yüzde 0,4 büyüyeceği öngörülüyor.

Söz konusu ankette 12 ay sonrasına yönelik enflasyonun yüzde 10,07, büyümenin yüzde 3,2 ve politika faizinin yüzde 10,60 düzeyinde gerçekleşeceği öngörülüyor.

Uluslararası kurumların Türkiye ekonomisine yönelik tahminlerine bakıldığında, yıl içinde çeşitli revizyonların gündeme gelmesi dikkati çekti. Bu açıdan özellikle 2019'de ekonominin sert daralacağını bekleyen uluslararası kurumların yıl sonuna yaklaştıkça bu öngörülerini büyüme yönünde güncelledikleri görülmüyor. Bu da ekonomiye yönelik tahminlerde son birkaç yıldır önemli revizyonlarla gündeme gelen kurumların 2020 beklentilerine temkinli yaklaşımı beraberinde getiriyor.

Bu kapsamda, nisan ayında açıkladığı raporda 2019'da Türkiye ekonomisinin yüzde 2,5 daralacağı beklentisine yer veren Uluslararası Para Fonu (IMF), bu beklentisini eylülde yüzde 0,25 büyüme yönünde değiştirdi. Aynı dönemde IMF, Türkiye ekonomisine yönelik 2020 büyüme beklentisi ise yüzde 2,5'ten yüzde 3'e revize etti.

IMF, nisan raporunda belirlediği Türkiye ekonomisine yönelik enflasyon beklentisini ekimde 2019 için yüzde 17,5'ten yüzde 15,7'ye, 2020 için ise yüzde 14,1'den yüzde 12,6'ya çekti.

Dünya Bankası da 2019'da Türkiye'ye yönelik büyüme tahminini ocak ayında açıkladığı raporda yüzde 1,6 olarak belirlerken, bu rakamı yıl içinde yüzde eksi 1,0'e revize etmişti. Banka ekim ayında ise Türkiye'de milli gelirin 2019'da değişiklik göstermeyeceği, dolayısıyla büyümenin yüzde 0 düzeyinde gerçekleşeceği öngörüsünde bulundu. Dünya Bankası'nın Türkiye ekonomisine yönelik 2020 beklentisi yüzde 3 düzeyinde bulunuyor.

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) ise yıl başında 2019 için Türkiye ekonomisine yönelik yüzde eksi 1,8 olan daralma beklentisini mayısta yüzde eksi 2,6'ya revize etmiş, eylülde bu rakamı yüzde eksi 0,3 olarak öngörmüştü. Örgüt kasımında, Türkiye ekonomisinin bu yılı yüzde 0,3 büyümeyle kapatacağı beklentisini duyurmuştu. OECD, 2020 için Türkiye ekonomisine yönelik beklentisini ise yüzde 3 düzeyinde belirledi.

Bu göstergelerin yanı sıra 2020 yılının başında Çin'in Wuhan kentinde başlayan corona virüs salgını tüm dünyada büyük bir panik oluşturdu. Türkiye sınırlarını aşarak ülkeye etkisi altına alan bu salgının

ekonomik etkileri de belirginleşmeye başladı. Corona virüsü bir çok ülkeyi etkilediği gibi Türkiye için de olumlu ve olumsuz etkileri olacağını söyleyebiliriz.

Corona virüsü salgını sonucunda petrolde meydana gelen ciddi düşüş tüm dünya piyasasını alt üst etti. Enerji fiyatlarında meydana gelen bu düşüş enflasyon açısından olumlu olabilir. Ayrıca Türkiye enerjide dışa bağımlı olduğu için bu durum bizim açımızdan olumlu gözüküyor.

FED'in geçtiğimiz sene faizlerde yaptığı artış Türkiye'yi oldukça olumsuz etkilemişti. Fakat corona virüsü sonrası ABD Merkez Bankası faizlerde indirmeye gitti. Döviz borcu olan bir ülke olarak faizlerdeki bu gelişme bizim açımızdan olumlu etkileri olacağını düşünüyoruz.

Bunun yanı sıra Tüm dünyada hayatı durma noktasına getiren bu kriz sonucu birçok ülkede sokağa çıkma yasağı ilan edilmesi ve bir çok ülkede sokağa çıkma yasağı olmasa da evden çalışma modeline dönülmesi ve sanayi üretime ara vermiş durumdadır. Aynı şekilde Ülkemizde de sorunlu olmadıkça sokağa çıkılmaması yönünde yapılan uyarılar doğrultusunda bir çok sanayi tesisinde üretime ara verildi. Bankalar ve hizmet sektöründe ise mümkün olduğunca az kişi ile çalışılmaya ve mümkün oldukça evden çalışmaya dönülmüş durumdadır. Ekonomiye olan etkileri ileride ortaya çıkacaktır.

Gayrimenkul sektörü

Gayrimenkul piyasasının Sosyo-ekonomik alanlardaki gelişme ve dalgalanmalardan doğrudan etkilendiği bilinmektedir. 2007 yılı sonunda dünyada yaşanan mortgage krizi nedeniyle inşaat ve gayrimenkul piyasasının, uluslararası ve ulusal düzeyde bir durgunluk dönemine girdiği anlaşılmaktadır. Kısmen etkileri azalmış olan küresel ekonomik krize bağlı durgunluk, gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemekte, emlak satışlarının ve fiyatların azda olsa bir düşüş içinde olduğu gözlenmektedir. Ancak 2010 yılı başından itibaren gayrimenkul piyasasında az da olsa bir hareketlilik gözlenmektedir. Faizlerin düşmesi emlak sektörünü cazip duruma getirmiş olup buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında da yukarı doğru bir seyir gözlenmektedir. Geçmişten bugüne bakıldığında krizler başladığında ilk konut sektörünün bundan etkilendiği ve krizden çıkış başladığında ilk çıkışın yine konut sektöründe olduğu görülmektedir. 2017 yılından beri gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk 2018 yılında dövizde yaşanan ani yükseliş ile inşaat maliyetlerinin çok artması ile gayrimenkul sektörü durma noktasına gelmiştir. 2019 yılı genel olarak küresel bazda artan büyüme endişeleri ve alınmaya çalışılan önlemlerle geçen bir yıl oldu. Yaşanan ticaret savaşları, küresel ekonomik dengesizlikleri beraberinde getirdi. Bu durumun varlık fiyatlarında aşağı yönlü beklentileri güçlendirmiştir.

Gelişmiş ülkelerde sağlanan parasal teşviklerin ve uygulanan faiz politikalarının istenilen başarıya ulaşamadığını gözlemledik. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon politikalarına göre benzer uygulamalar yaparak, ekonomik büyüme stratejileri oluşturmaya çalıştılar.

Ülkemizde ise ekonomik olarak yaşanan dalgalanmaların özellikle son dönemde faiz alanında etkilerinin giderek daha normalleşmektedir.

Inşaat sektörünün, yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla, ülke ekonomimiz için son derece büyük bir öneme sahiptir. Geçtiğimiz 20 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir büyüme gerçekleştirmiştir. 2019 yılına baktığımızda gerçekleşen konut satışı rakamlarının, konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğunu söyleyebiliriz. Son dönemde ise özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler, özellikle ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmış olup, hem tüketici hem de üretici açısından canlılığı artırmaya başlamıştır.

Konut satışlarında yabancıya satışların da önemli bir yere sahiptir. Yabancı satışlarda, 2019 yılında yaklaşık 45.000 adet konut satışı yapıldı. 2020 yılında özellikle hazır konutlar olmak üzere beklentiler bu rakamın çok üzerindedir

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Üsküdar ilçesi güney ve batısında Marmara Denizi'nin boğaz bölümü ile doğuda Kadıköy, kuzeyde Beykoz ilçeleri ile sınırlanmaktadır. İlçe kuzeydoğusunda ise Ümraniye ile komşudur. Üsküdar ilçesi; D-100 Karayolu ile İstanbul şehir merkezine, Avrasya Tüneli ile Avrupa'ya bağlanmakta olup, İstanbul Havalimanı'na 59km., Sabiha Gökçen Havalimanı'na 37km. uzaklıktadır. İlçe sınırları, 3.534 hektar alanı kapsamaktadır.

Üsküdar; İstanbul ilinin en eski yerleşim birimlerinden biri olmakla beraber, hala en yoğun nüfus yapısına

sahip ilçelerinden birisidir. Harem Otogarı ile Anadolu yakasının ulaşım merkezlerinden birine sahiptir. Üsküdar ilçesinde 33 adet mahalle bulunmaktadır, Altunizade Mahallesi, Acıbadem Mahallesi, Burhaniye Mahallesi, Beylerbeyi Mahallesi, Kandilli Mahallesi coğrafi ve sosyo-ekonomik konuma sahip mahallelerdir.

Üsküdar, gün geçtikçe planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış; kaçak yapılaşması eskiye oranla azalan, depreme dayanıklı binaları ile gelişime örnek gösterilen kent olarak büyümektedir. Kız Kulesi, III. Ahmet Çeşmesi, Selimiye Kışlası, Çamlıca Tepesi gibi sanat ve tarihi merkezleri bulunmaktadır.

Avrasya Tüneli ve Marmaray gibi dev ulaşım yatırımları sayesinde Avrupa yakasındaki tarihi yarımada yakınlaşan Üsküdar, yatırımcıların yeni gözdesi oldu. Üsküdar'da markalı konut projeleri, sağlık ve turizm yatırımları tam gaz sürüyor. Belediye ise tarihe ve doğaya saygılı bir dönüşüm planlıyor. Avrasya Tüneli, Marmaray ve yeni metro hattı projeleri ile bölgenin değerinin giderek arttırmıştır. Tarihi ve kültürel zenginliklere de ev sahipliği yapan bölgede eski yapı stokunun yenilenmeye ihtiyaç duymaktadır. Bölgede bina bazında yenileme yerine daha geniş alanda dönüşüm yapılmasının daha faydalı olacaktır.

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz, arsa niteliğinde olup, zemin katları ticari, normal katları konut nitelikte kullanıma uygundur.

9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Merkezi konumda olması• Altyapı olanaklarının tam olması• Ulaşım imkanlarının tam olması	<ul style="list-style-type: none">• Piyasada yaşanan durgunluk• Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi• Konu mülk üzerindeki yapının inşaat seviyesi

10. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI (Emsal Satışlar ve/veya Emsal Kiralar)

Arsa Emsalleri

EMSAL 1: Konu mülke yakın konumda, 719 ada 23 parsel numaralı, imarlı arsa vasfında, ayırık nizam, Hmax: 12.50m, TAKS: 0.15 Konut alanı lejantına sahip, terki bulunan 1058 m² alanlı boş arsa için 10.750.000-TL istenmektedir. Emsalde istenilen fiyatta %20 pazarlık payının bulunduğu ve +%41 konum düzeltmesi olduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 10.161-TL/m² x 0.80 /1,41 = 5.765-TL/ m²) **Demirbağ İnşaat Emlak Tel:** 0542 694 26 80

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, Burhaniye Abdullağa Caddesi üzerinde, 730 ada 29 parsel ve 730 ada 28 parsel numaralı(bitişik durumda), imarlı arsa vasfında, 3 Kat, Konut alanı lejantına sahip, terki bulunan 680

m² alanlı boş arsalar için toplam 6.600.000-TL istenmektedir. Emsalde istenilen fiyatta %20 pazarlık payının bulunduğu ve +%35 konum düzeltmesi olduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 9.706-TL/m² x 0.80 /1,35 = 5.752-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0530 247 91 47

EMSAL 3: Konu mülke yakın, yüksek şerefeyeli konumda, Burhaniye Abdullağa caddesi üzerinde, imarlı arsa vafında, ayrık nizam, 3 Kat, Konut alanı lejantına sahip, terki bulunan 830m² alanlı boş arsa için 6.750.000-TL istenmektedir. Emsalde istenilen fiyatta %10 pazarlık payının bulunduğu ve +%35 konum düzeltmesi olduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 8.133-TL/m² x 0.90 /1,35 = 5.422-TL/ m²) **Sahibinden** Tel: 0533 818 24 24

EMSAL 4: Konu mülke yakın konumda, imarlı arsa vafında, ayrık nizam, Hmax: 6.50m, Konut alanı lejantına sahip, terki bulunan 1580m² alanlı boş arsa için 14.000.000-TL istenmektedir. Emsalde istenilen fiyatta %20 pazarlık payının bulunduğu ve +%20 konum düzeltmesi olduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 8.861-TL/m² x 0.80 /1,20 = 5.907-TL/ m) **Emlak Ofisi** Tel: 0216 557 95 30

Konut Emsalleri

EMSAL 5: Konu mülke yakın konumda, Çamlıca Caddesi üzerinde, yeni 3 bloklu projede, 3. katta 2+1 76m² olarak ifade edilen, 68m² alanlı olduğu düşünülen daire için 'satış ofisi' tarafından istenen değer: 990.000 TL istenilmektedir. Emsalde istenilen fiyatta pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 14.559-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0542 720 34 08

EMSAL 6: Konu mülke yakın konumda, yeni binada, 3. katta 2+1 90m² olarak ifade edilen, 75m² alanlı olduğu düşünülen daire için istenen değer: 1.150.000 TL istenilmektedir. Emsalde istenilen fiyatta pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 15.333-TL/m²) **Sahibinden** Tel: 0537 920 06 46

EMSAL 7: Konu mülke yakın konumda, Burhaniye Konakları sitesinde, 5. katta 5+1 221m² olarak ifade edilen, 180m² alanlı olduğu düşünülen dubleks daire için istenen değer: 2.650.000 TL istenilmektedir. Emsalde istenilen fiyatta pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 14.722-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0536 972 09 69

EMSAL 8: Konu mülke yakın konumda, 5-10 yıllık binada, 2. katta 4+1 275m² olarak ifade edilen, 225m² alanlı olduğu düşünülen dubleks daire için istenen değer: 3.450.000 TL istenilmektedir. Emsalde istenilen fiyatta pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 15.333-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 404 47 83

Dükkan Emsalleri

EMSAL 9: Konu mülke yakın konumda, 5-10 yıllık düşük şerefeyeli binada, bodrum katı 240m², giriş katı 160m², 400m² alanlı olduğu ifade edilen depolu dükkan için istenen değer: 2.190.000 TL istenilmektedir. Emsalde istenilen fiyatta pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 9.955-TL/m²) **Sahibinden** Tel: 0541 745 34 29 (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 240m²/4 + Zemin Kat: 160m²= 220m²)

EMSAL 10: Konu mülke yakın yüksek şerefeyeli konumda, cadde üzerinde, 26-30 yıllık binada, bodrum katı 80m², giriş katı 80m², 160m² alanlı olduğu ifade edilen depolu dükkan için istenen değer: 2.000.000 TL istenilmektedir. Emsalde istenilen fiyatta pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri: 18.692-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 300 83 48 (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 80m²/3 + Zemin Kat: 80m²= 107m²)

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ	Konu taşınmazın arsa niteliği göz önüne alınarak "Emsal karşılaştırma yöntemi" kullanılmıştır. Emsallerde belirlenen ilk 4 emsal arsa niteliğinde olup arsa değerini belirlemede bu 4 emsal dikkate alınmıştır. Emsallerden pazarlık payı düşülmüş ve konumlarına göre düzeltme paylarına göre belirlenen birim fiyatların ortalaması 5.745,00-TL/m ² hesaplanmıştır. Diğer 6 emsal proje geliştirme yöntemi için belirlenmiş olup Konu taşınmazların bulunduğu mevki, konumu, kullanım durumu, parselin şekli, imar durumu ve arazilerin topografik şartları göz önüne alınarak yasal ve mevcut durum değerleri takdir edilmiştir. Proje geliştirme yönteminde ruhsatta yer alan mesken, dükkan ve ortak alan alanları dikkate alınmış, arsa üzerindeki yapı inşaat seviyesi dikkate alınarak değerlendirilmede göz önünde bulundurulmuştur. Yasal ve mevcut değer hisselerin tamamı için takdir edilmiştir.
10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI	Arsa Değeri: 1548.87m ² x 5.744,78-TL/m ² = 8.897.917,40-TL Yapı Değeri: 3609.74m ² x 720.75-TL/m ² = 2.601.720,10-TL Toplam Değer Yuvarlama: 11.500.000,00-TL

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte 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 tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

10.2.1.YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	1548.87m ²	5.745-TL/m ²	8.900.000-TL
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	-	-	-
BİTMİŞLİK ORANI (%46,5)	3609.74m ²	720.75-TL/m ²	2.601.720-TL
GİRİŞİMCİ KARI ()			0-TL
YIPRANMA MİKTARI (%0)			0-TL
TOPLAM YASAL DEĞER			11.501.720-TL 11.500.000-TL

10.2.2.MEVcut DURUM DEĞERLEMESİ –PİYASA DEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	1548.87m ²	5.745-TL/m ²	8.900.000-TL
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	-	-	-
BİTMİŞLİK ORANI(%46,5)	3609.74m ²	720.75-TL/m ²	2.601.720-TL
GİRİŞİMCİ KARI(%.....)			0-TL
YIPRANMA MİKTARI (%0)			0-TL
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ PİYASA DEĞERİ			11.501.720-TL 11.500.000-TL

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)

•	Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
•	Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorte etme Süresi = Değer
Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi	
Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.	
10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	--
10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	--
10.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	Konu mülk gelir getiren bir mülk olmadığından dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER
10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ
Bölgede rapor konusu taşınmaza benzer özellikte kiralık taşınmaz bulunmadığından dolayı kira değer analizi yapılmamıştır.

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI
Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırma sonucu kat karşılığı oranının %50 civarında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın arsa değerinin tespitine yönelik yapılan kat karşılığı proje geliştirme yaklaşımında kat karşılığı oranı %50 kabul edilerek değerlendirilmiştir.

10.4.3. 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.

10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
<ul style="list-style-type: none"> - Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede 6306 sayılı (kentsel dönüşüm yasası) kanun kapsamında benzer parsellerdeki eski binalar kat karşılığı yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak konut kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. - Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede büyük bir yoğunlukta kat karşılığı müteahhitte verilmesi sebepleri nedeni ile konut imar lejantlı olması durumunda (En fazla TAKS: 0,15, Hmax:12,50) projelendirme varsayımı ile girişimci müteahhit kat karşılığı proje yöntemine göre arsanın birim değeri belirlenmiştir.



725 ADA 26 PARSEL İÇİN PROJE GELİŞTİRME

Kat Karşılığı	50%	Yapı Birim Maliyeti		Daire Toplam Değeri		
Arsa Alanı	1548.87	2.000.00 YTL		Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
TAKS	0.15	Proje Maliyeti		1974.86	1.000	8,500.00 YTL
KAKS	0	7.219.480.00 YTL		Daire Toplam Değeri		
Ruhsat Alanı	3609.74			16,786,310.00 YTL		
Toplam Ciro		21,185,530.00 YTL				
Arsa Sahibine Düşen Değeri		10,592,765.00 YTL				
Proje Süresi		12				
Proje Riski		8%	847,421.20 YTL			
Finansman Maliyeti		8%	847,421.20 YTL			
Arsa Değeri		8,897,922.60 YTL				
Arsa M2 birim Fiyatı		5744.783358				
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı						
Müteahhite maliyet		7,219,480.00 YTL				
Müteahhit Geliri		10,592,765.00 YTL				
Kar /Zarar		3,373,285.00 YTL				
Karlılık Oranı		0.3185				
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı						
Arsayı satın alarak proje bedeli		16,117,402.60 YTL				
Müteahhit karı		5,068,127.40 YTL				
Karlılık Oranı		0.3145				
		8976919.492				
Dükkan (Konut + Ticari)						
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı				
314.23	1.000	14,000.00 YTL				
Dükkan Toplam Değeri		4,399,220.00 YTL				
Dükkan Var mı?		EVET				

11. EKSPERİN KANAATI

Satılabilir

Alıcısı az

Satışı zor

Satılamaz

12. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Konu mülkün değerlemesinde arsa değeri emsal satışların karşılaştırılması yöntemi proje geliştirme yöntemi desteklenerek kullanılmıştır. Kullanılan bu yöntem; benzer mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirilen bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde mukayesesi yapılmakta ve konu taşınmaz için değer takdir edilir. Her iki yöntemde ulaşılan değerler birbirine çok yakın çıkmış olup bu sebeple Emsal satışlar yöntemi ile ulaşılan değer nihai değer olarak belirlenmiştir.

Konu mülkün esas değeri üzerinde yapı bulunması nedeni ile maliyet yöntemi ile belirlenmiştir. Gelir getiren mülk olmaması nedeni ile kapitalizasyon yöntemi kullanılmamaktadır.

13. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin 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 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi ve 22.c maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

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."

22.r) (Değişiklik:RG-09/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Değerleme tarihi itibarıyla de fiili kullanım şekli Arsa'dır. Bu haliyle Arsa vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu, bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Emsal satışların karşılaştırılması yaklaşımı ve proje geliştirme yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 11.500.000,00-TL ve Yazıyla; (On Bir Milyon Beş Yüz Bin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 13.570.700,00-TL dir. Ziraat GYO hissesine ait değeri (343/492) 8.017.276 TL ve Yazıyla (Sekiz Milyon On Yedi Bin İki Yüz Yetmiş Altı –TürkLirası)

Usd kurundan değeri; 1.512.441,48- USD; Ziraat GYO hissesinin değeri : 1.054.405,28 -USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1USD: 7,6036

Hazırlayan

Süleyman ÖKSÜM

Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 407675



Kontrol

Serhat Bozan

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401262

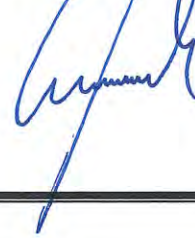


Onay

Faruk BOZAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401226



14. EKLER

-

RESİMLER

-

İMAR DURUMLARI

-

TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ

-

LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ