



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**AKİŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
2024



ACIBADEM MAHALLESİ, ÇEÇEN SOKAK, NO:46
SOSYAL TESİS
Üsküdar/İSTANBUL

AKISGY- 2411031

31.12.2024

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile AKİŞ GYO A.Ş .arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, AKISGY-2411031 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Dilara SÜRMEN ve sorumlu değerleme uzmanı Onur Ökten YILDIRIM beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- *Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;*
 - *Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;*
 - *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;*
 - *Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;*
 - *Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;*
 - *Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;*
 - *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;*
 - *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;*
 - *Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;*
 - *Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;*
 - *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;*
 - *Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu*
- beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Akiş GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2024
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2024
RAPOR TARİHİ	31.12.2024
RAPOR NO	AKISG-2411031
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, No:46 Üsküdar/İstanbul
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 ada 64 parsel üzerinde yer alan 1 adet bağımsız bölümdür. (Bkz. Raporumuz 4.2. bölümü)
İMAR DURUMU	Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama imar planında, 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Plan tadilatında, 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında, 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Çamlıca Altgeçidi D-100 Karayolu Arası Yol, Kavşak Uygulama İmar Planı tadilatında, "Rekreasyon Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. (Bkz. Raporumuz 4.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen sosyal tesisin Türk Lirası cinsinden aylık Pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	163.590.000	4.629.072
Taşınmazın KDV Dahil Pazar Değeri	196.308.000	5.554.885

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB 30.12.2024 tarihli efektif döviz satış kuru kuru 1,-USD:35,3397TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	9
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	9
3.2.	Genel Değerlendirme ve 2024 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	12
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.4.1	İstanbul İli	19
3.4.2.	Üsküdar İlçesi	20
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	24
4.1.	Çevre ve Konum	24
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	26
4.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	27
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	28
4.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	31
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	31
4.4.2	Belediye İncelemesi	31
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	31
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	32
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	32
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
4.10.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar	32
4.11.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler	33
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	34

5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	34
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	34
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	35
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	36
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	37
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Pazar ve Kira Değer Tespiti	37
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	40
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler	40
6.2.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	40
6.2.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	40
6.2.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	40
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	43

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 31.12.2024 tarihinde AKISGY-2411031 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, AKİŞ GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, tapu kayıtlarında Bulgurlu Mahallesi, ilgili idaresinde Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak üzerinde 46 kapı numaralı sosyal tesis alanının Türk Lirası cinsinden güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerleme uzmanları Dilara SÜRMEYEN ve Onur Ökten YILDIRIM tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 31.12.2024 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No:25 Akasya AVM Üsküdar 34660 İstanbul adresindeki Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki

Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında rapor hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: Mecidiyeköy Mahallesi Raşit Rıza Sokak Ahmet Esin İş Merkezi No:4 Kat:2 Şişli / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 212 573 96 96 (Tel) 0 212 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNİVAN

: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ADRESİ

: Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25, 34660
Akasya AVM, Acıbadem/Üsküdar, İSTANBUL

İLETİŞİM

: 90 212 393 01 00

KURULUŞ TARİHİ

: 22.11.2005

FAALİYET KONUSU

: Şirket, SPK'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, ana faaliyet konularına ilişkin gayrimenkul veya gayrimenkul projelerine bağlı olarak yürütülen ve arazi nitelik taşıyan altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve SPK'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla faaliyet gösteren ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. Maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

HALKA ARZ TARİHİ

: 09.01.2013

GYO TESCİL TARİHİ

: 18.05.2012

SERMAYESİ

: 2.415.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak üzerinde yer konumlu sosyal tesis kapsamındaki taşınmazın güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3**GENEL VE BÖLGESEL VERİLER****3.1. Türkiye Demografik Veriler¹**

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 oldu Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi. İstanbul'un nüfusu 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

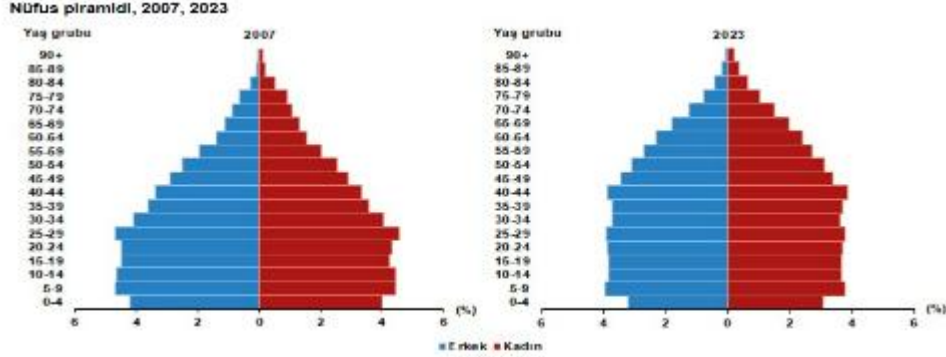
Nüfusu en az olan il 86 bin 47 kişi ile Bayburt oldu Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	86 047	43 503	42 444	0,10	0,10	0,10
Tunceli	89 317	47 110	42 207	0,10	0,11	0,10
Ardahan	92 819	48 239	44 580	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	148 539	74 581	73 958	0,17	0,17	0,17
Kilis	155 179	78 198	76 981	0,18	0,18	0,18

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34'e yükseldi Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir. Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti. Kadınlarda ve erkeklerde en yüksek ortanca yaşa sahip il Sinop oldu Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.



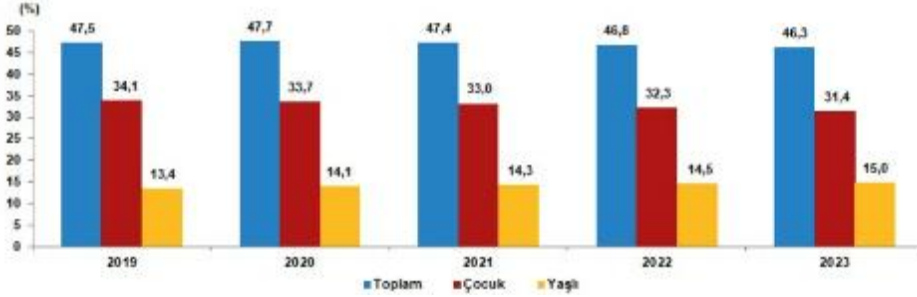
Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,3 oldu Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Yaş gruplarına göre nüfus oranı, 2007, 2023



Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %32,3'ten, %31,4'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,5'ten %15'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2023 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 31,4 çocuğa ve 15 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2019-2023



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 3 bin 13 kişi düştü Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

3.2. Genel Değerlendirme ve 2024 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası ²

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır. Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir. Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu

² GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

%44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla;

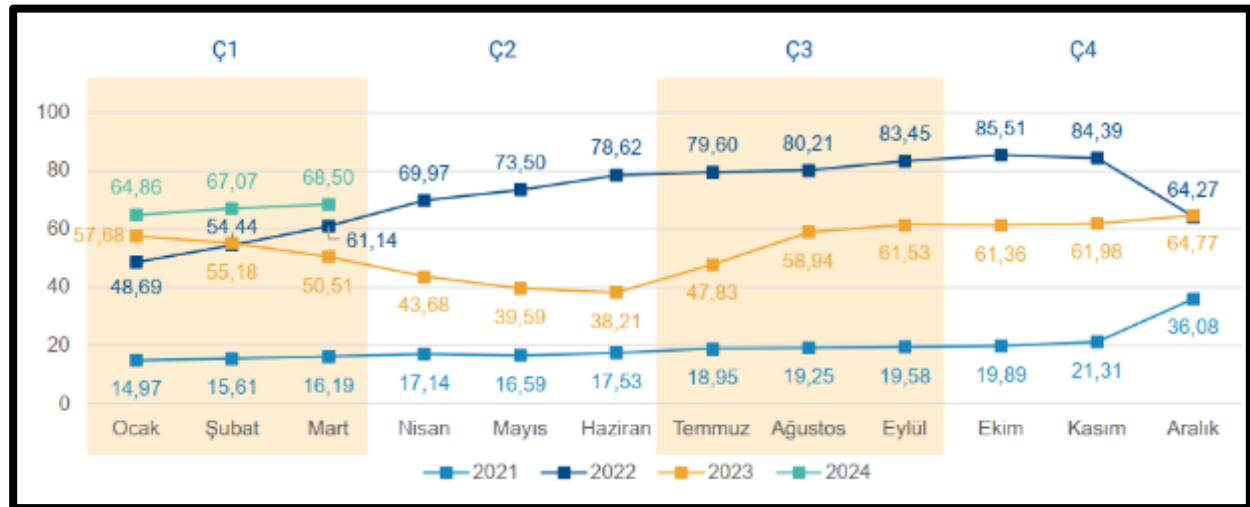
GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49
2024*	8.822.248		285.572		5,70	30,89

GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

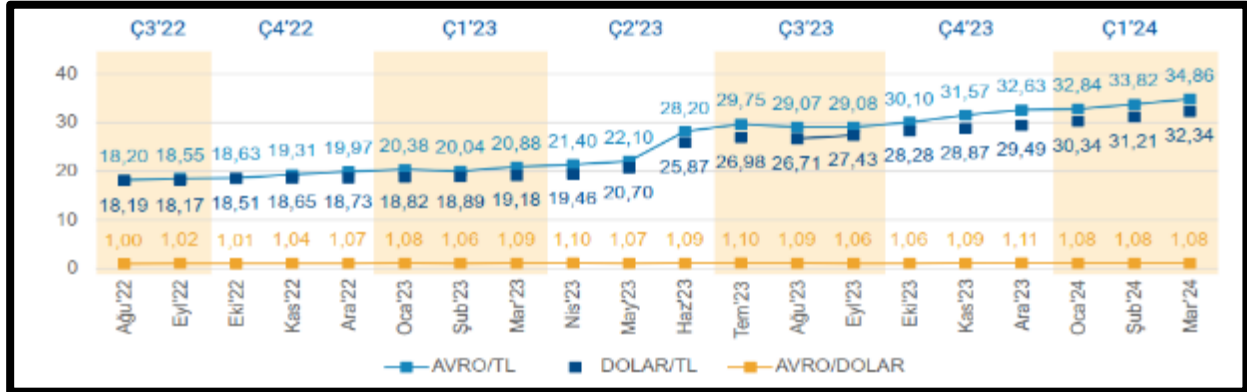
Yıllık Enflasyon;

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,50 olarak gerçekleşti.



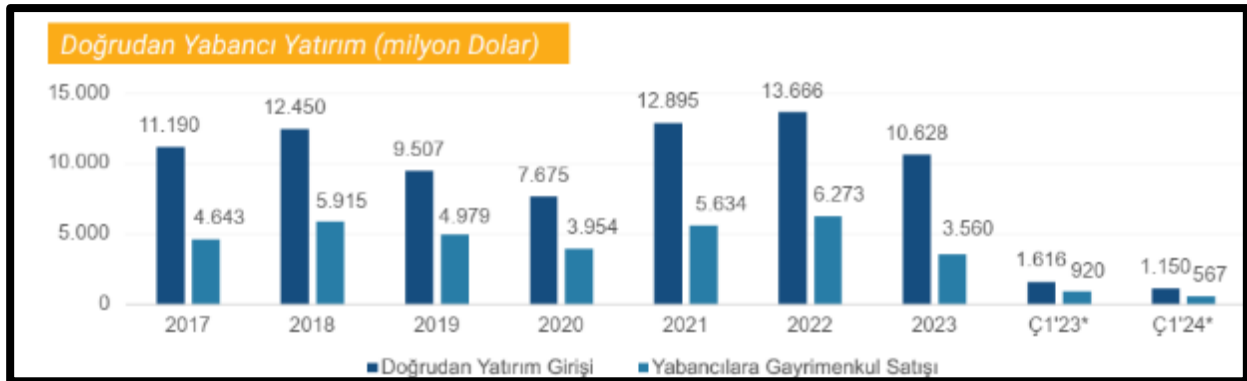
Döviz Kuru:

2023 yılının 4. çeyreğini 29,49 ile kapatan dolar 2024 Mart ayında 32,34'e yükseldi. 2023 yılı 4.çeyreğini 32,63 ile kapatan Avro ise 2024 Mart ayında 34,86'ya yükseldi.



Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi:

2023 yılı genelinde toplam 10.628 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2024 yılı ilk çeyreğinde 1.150 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %56,01 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2024 yılı ilk çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 567 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %58,61 'li bir azalış kaydedilmiştir.



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları:

Finansal yatırım araçları 3 aylık dönemlerle değerlendirildiğinde 2024 1.çeyrekte Külçe Altın %5,92 ile yatırımcısına en yüksek reel getiri sağlayan yatırım aracı olmuştur.

Dönem	Külçe Altın	Amerikan Doları	Euro	Merkezi Faizi**	DİBS	BİST 100
Ç2'20	13,64%	4,05%	5,06%	-1,00%	2,42%	13,27%
Ç3'20	19,98%	7,90%	13,03%	-0,50%	-4,53%	-3,45%
Ç4'20	-5,89%	-3,23%	-0,16%	-2,87%	-3,00%	10,97%
Ç1'21	-11,00%	-4,02%	-8,12%	0,23%	-5,14%	3,58%
Ç2'21	14,44%	7,29%	8,64%	-0,22%	-4,09%	-9,02%
Ç3'21	7,68%	4,81%	7,01%	0,14%	1,82%	8,88%
Ç4'21	33,37%	31,79%	26,52%	-13,26%	-20,12%	14,90%
Ç1'22	-5,21%	-12,23%	-14,41%	-15,05%	-17,53%	-12,87%
Ç2'22	-5,43%	0,32%	-3,75%	-10,20%	-1,62%	4,19%
Ç3'22	-6,68%	0,68%	-5,66%	-2,79%	19,61%	22,13%
Ç4'22	0,43%	-5,48%	0,89%	-3,39%	1,32%	-15,95%
Ç1'23	-3,32%	-9,50%	-8,47%	-7,06%	-11,83%	-12,54%
Ç2'23	16,45%	14,81%	16,03%	-1,17%	-14,72%	-0,85%
Ç3'23	8,10%	7,08%	8,24%	-14,31%	32,06%	19,35%
Ç4'23	5,46%	-2,05%	0,06%	-1,86%	-8,68%	-13,48%
Ç1'24	5,92%	4,82%	4,72%	4,48%	18,99%	1,10%

15+ Yaş İşsizlik Oranı:

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre 19 bin kişi azalarak 3 milyon 57 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise 0,1 puan azalarak %8,6 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %6,8 iken kadınlarda %12,0 olarak tahmin edildi.

Aylık Ortalama (%)

Oca'23	Şub'23	Mar'23	Nis'23	May'23	Haz'23	Tem'23	Ağu'23	Eyl'23	Ek'23	Kas'23	Ara'23	Oca'24	Şub'24	Mar'24
9,6	10	10	10	9,5	9,5	9,4	9,2	9,1	8,6	9	8,8	9	8,7	8,6

Yıllık Ortalama (%)



Konutta 1.Çeyrek Değerlendirmesi:

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur. Satış şekline göre yapılan

değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur. Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

Konut Kredileri:

Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir. 2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında

seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Ofis ve Ticari Gayrimenkuller:

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitif çevirmiştir. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür. 2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 94,471 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış görülmüştür. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'ünü oluştururken bu çeyrekte %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %34'ü Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarken, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m², Ferko Line), ACN Turk (4.000 m², Quasar), Zeren Holding (3.750 m², Levent 199) ve Regus (2.021 m², Premier Campus) bulunmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleşmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Üretim maliyetlerindeki artış nedeniyle yeni ofis yatırımlarının gerçekleşmemesi sonucunda ofis arzı sınırlı kalmıştır. Bu durum, hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebin devam

etmesine ve sonuç olarak MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesindeki boşluk oranlarının azalmaya devam etmesine neden olmuştur. Özellikle Levent bölgesinde boşluk oranı 2024 yılının ilk çeyreğinde %6,23'e gerilerken, MİA bölgesinde boşluk oranı %9,23'e düşmüştür. Dolayısıyla, bazı şirketlerin yeni ofis arayışlarını sürdürmesine karşın birçok firmanın mevcut mekanları daha verimli bir şekilde kullanma eğilimi sürmüştür. Bu eğilim, gelecekte ofis kiralamalarında daha rekabetçi bir ortamın oluşmasına ve işletmelerin maliyetleri optimize etmek için alternatif çözümler aramalarına yol açmaktadır.

AVM:

2023 yılında ülke genelinde toplam 137 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 361 bin m² kiralanabilir alana sahip 10 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,4 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına yaklaşık 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 168 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

Turizm ve Otel:

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turist kişi başı 952 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında hem de kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'lik bir artış gözlemlenmiştir. Mart 2020 itibarıyla dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibarıyla ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turist %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur. 2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli³

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu,

³ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki, 15 Temmuz Şehitler, Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akça ağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Şişli İlçesi'ndeki Meşrutiyet Mahallesi dikkat çeker.

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir.

İstanbul, 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'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

3.4.2. Üsküdar İlçesi⁴

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



33 mahalleden oluşan Üsküdar İlçesinin nüfusu, 2023 ADNKS verilerine göre 517.348 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. Beylerbeyi'nden 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.

İstanbul'daki en önemli Türk yerleşmelerinden biri olan Üsküdar, Osmanlı dönemi boyunca büyük bir imar faaliyetine sahne oldu. O dönemin Üsküdar kasabası ve çevresi birçok külliye, cami, hamam ve çeşme gibi yapılarla, ilçenin Boğaziçi sahilleri ise saraylar, sahil sarayları, yalılar ve köşklerle süslendi. Kız Kulesi en önemli yapılardan biridir.

İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır.

Bu iskele çevresinde bulunan Anadolu Yakası Otobüs Terminali olan Harem Otogarı, Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır. 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün Anadolu yakasındaki ayağı ilçe sınırları içindedir. Eskiden E-5 olarak tanınan D-100 Karayolu Harem'e kadar uzanır. Bu karayolundan Uzunçayır mevkiindeki köprülü kavşakla ayrılan çevre yolu 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne ulaşır. Bu çevre yolundan Küçük Çamlıca eteklerinden ayrılan bir başka yol Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yoluyla bağlantı sağlar.

İlçe, karayollarının önem kazanmasından bu yana su yolu ulaşımından yeterince yararlanamamaktadır. İstanbul Boğazı kıyısındaki bazı iskelelerle (Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Kandilli) karşı kıyıdaki belli iskeleler arasında (Üsküdar-Eminönü) şehir hatları vapurlarıyla

tarifeli seferler yapılmaktadır. Üsküdar İskelesi'yle Beşiktaş, Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan “motor” seferleri de halkın ulaşım gereksinmesini karşılama açısından önem taşır.

2013 yılında tamamlanan Marmaray Projesiyle İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezi Üsküdar oldu. Marmaray Projesi tamamlandığı zaman Üsküdar'da yeni bir yeraltı istasyonu hizmete açıldı.

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. 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.

33 mahalleden oluşan Üsküdar İlçesinin nüfusu, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre 524.452 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.

İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır. Bu iskele

çevresinde bulunan Anadolu Yakası Otobüs Terminali olan Harem Otogarı, Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır.

15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün Anadolu yakasındaki ayağı ilçe sınırları içindedir. Eskiden E-5 olarak tanınan D-100 Karayolu Harem'e kadar uzanır. Bu karayolundan Uzunçayır mevkiindeki köprülü kavşakla ayrılan çevre yolu 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne ulaşır. Bu çevre yolundan Küçük Çamlıca eteklerinden ayrılan bir başka yol Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yoluyla bağlantı sağlar.

İlçe, karayollarının önem kazanmasından bu yana su yolu ulaşımından yeterince yararlanamamaktadır. İstanbul Boğazı kıyısındaki bazı iskelelerle (Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Kandilli) karşı kıyıdaki belli iskeleler arasında (Üsküdar-Eminönü) şehir hatları vapurlarıyla tarifeli seferler yapılmaktadır. Üsküdar İskelesi'yle Beşiktaş, Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan “motor” seferleri de halkın ulaşım gereksinmesini karşılaması açısından önem taşır. 2013 yılında tamamlanan Marmaray Projesiyle İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezi Üsküdar oldu. Marmaray Projesi tamamlandığı zaman Üsküdar'da yeni bir yeraltı istasyonu hizmete açıldı.

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. 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.)



BÖLÜM 4

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Çevre ve Konum

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1341 ada 64 nolu parselde yer alan toplam 4.637,08 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan sosyal tesis nitelikli ana taşınmazdır.

Taşınmazın yer aldığı bina, Üsküdar İlçesi Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak üzerinde bulunmaktadır ve D-100 ile O-1 karayollarına yakın bir lokasyondadır. Taşınmazın çevresinde Almondhill projesi, Özel Acıbadem Okulları, Marmara Acıbadem Yerleşkesi ve Fikirtepe bölgesi gibi önemli yapılar yer almaktadır. Ayrıca Ünalın metro durağı alışveriş merkezinin hemen yanında konumlanmıştır. Taşınmaza ulaşım, D-100 karayolu üzerindeki Uzunçayır köprülÜ kavşağından sağlanmaktadır. Çevredeki yapılar genellikle konut işlevine yönelik olarak gelişmiş olup, taşınmazın yer aldığı proje ve çevresindeki konut ve ofis alanları üst gelir grubuna hitap etmektedir.

Akasya Alışveriş Merkezi'ne Kadıköy yönünden D-100 karayolu üzerinden ilerleyerek, Uzunçayır kavşağına gelindiğinde ulaşılmaktadır. Alışveriş merkezi bu kavşakta, yolun sol tarafında yer almaktadır. Bölgeye hem özel araçlarla hem de toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla erişim sağlanabilmektedir. Ünalın metro istasyonundan alışveriş merkezinin birinci bodrum katına doğrudan bağlantı imkânı bulunmaktadır. Taşınmaz, Avrasya Tüneli'ne 4 kilometre, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık 5 kilometre ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yaklaşık 20 kilometre mesafededir.





4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

TKGM'nün Webtapu sistemi üzerinden alınarak müşterimiz tarafından tarafımıza sunulan belgeye göre, taşınmazın tapu sicil bilgileri aşağıdaki gibidir. İlgili tapu kayıt belgesi rapor ekinde yer almaktadır.

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÜSKÜDAR
MAHALLESİ	: BULGURLU
ADA	: 1341
PARSEL	: 64
YÜZÖLÇÜM	: 4.637,08 m ²
ANA GAYRİMENKUL VASFI	: 1 BODRUM KAT, ZEMİN KAT 1 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ SOSYAL TESİS VE ARSASI
MALİKİ - HİSSESİ	: ZİRAAT KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU TARİHİ	: 30.03.2023
YEVİMİYE NO	: 11762
CİLT NO	: 169
SAYFA NO	: 16666
ZEMİN TİPİ	: ANA TAŞINMAZ

Açıklama: Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında 30.03.2023 tarih ve 11762 yevmiye nolu Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirket lehine "Finansal Kiralama Şerhi: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. nin 22/03/2023 tarih 2023/06817-01 sayılı Sözleşme ile (30.03.2023 tarih ve 11762 yevmiye nolu)" bulunmaktadır. 22.03.2023 onay tarihli, 2023-06817-01 numaralı Finansal Kiralama Sözleşmesinde; Kiralayan: Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Kiracı: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sözleşmede kira başlangıç tarihi: 30.03.2023 ve kira bitiş tarihi:15.02.2027 olarak belirtilmektedir. Sözleşmenin 4. Maddesinde, "Kiralama süresi sona erdiğinde Kiralanan'ın Sözleşme hükümlerine uygun olarak Kiracıya satılmasıyla, ayrıca bir ihtar ve ihbara gerek kalmadan kendiliğinden sona erer. Taraflar Kiralayan'ın düzenleyeceği faturanın tanzimi ve gönderilmesi ile satımın tamamlandığını, mülkiyetin kiracıya intikal ettiğini kabul etmişlerdir." ibaresi bulunmaktadır.

İş bu sözleşme kapsamında taşınmazların mülkiyeti Ziraat Katılım Bankası A.Ş. üzerindedir.

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

Taşınmazın müşteri tarafından tarafımıza iletilen TKGM sisteminden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre tapu kaydı üzerinde aşağıdaki şerh ve notlar bulunmaktadır.

Serhler Hanesi:

- Finansal Kiralama Şerhi: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. nin 22/03/2023 tarih 2023 /06817-01 sayılı Sözleşme ile. (30.03.2023 Tarih ve 11762 yevmiye nolu)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname belirtmesi. (Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) (21.10.2011 Tarih ve 17025 yevmiye nolu)

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında 30.03.2023 tarih ve 11762 yevmiye nolu Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirket lehine "Finansal Kiralama Şerhi: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. nin 22/03/2023 tarih 2023/06817-01 sayılı Sözleşme ile (30.03.2023 tarih ve 11762 yevmiye nolu)" bulunmaktadır.

22.03.2023 onay tarihli, 2023-06817-01 numaralı Finansal Kiralama Sözleşmesinde; Kiralayan: Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Kiracı: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sözleşmede kira başlangıç tarihi: 30.03.2023 ve kira bitiş tarihi:15.02.2027 olarak belirtilmektedir. Sözleşmenin 4. Maddesinde, “Kiralama süresi sona erdiğinde Kiralanan’ın Sözleşme hükümlerine uygun olarak Kiracıya satılmasıyla, ayrıca bir ihtar ve ihbara gerek kalmadan kendiliğinden sona erer. Taraflar Kiralayan’ın düzenleyeceği faturanın tanzimi ve gönderilmesi ile satımın tamamlandığını, mülkiyetin kiracıya intikal ettiğini kabul etmişlerdir.” ibaresi bulunmaktadır. İş bu sözleşme kapsamında taşınmazların mülkiyeti Ziraat Katılım Bankası A.Ş. üzerindedir.

Ayrıca bağımsız bölüm üzerinde yer alan otopark bedeline ilişkin taahhütname belirtmesi Kanun kapsamında rutin uygulamadır.

Bağımsız bölüm üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır.

Rapora konu taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.maddesinin birinci fıkrasının c ve j bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

18.03.1991 T.T'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ ALTUNİZADE BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI

~~1- Çekme ve çatı katı yapılamaz.~~

~~2- Eğimden dolayı birden fazla iskan katı kazanılamaz. Kazanılan iskan katı K.A.K.S.'a dahil değildir. Birden fazla bodrum katı kazanılması halinde bu alanlar bağımsız bölüm tesis edilmeden ortak alanlar veya otopark olarak kullanılabilir. Otopark girişleri dışında bodrum katlara tretuar ve tabii zemin hafredilerek giriş yapılamaz.~~

13.12.2013 t.t'li Plan Notu Değişikliği ile İptal

- 3- Açık ve kapalı çıkmalar K.A.K.S.'a dahil değildir.
- 4- Bütün parsellerde mevcut ağaçlar korunacaktır. Ağaç revizyonu yapılmadan uygulama yapılamaz.
- 5- Taşınmaz Kültür ve Tabiat varlıkları Koruma Kurulunca tescilli eski eserler korunacaktır. Yeni inşaatlarda T.K.ve T.V. Yüksek Kurulu'nun kararı alınacaktır.
- 6- Çevre yolundan cephe alan parsellerde, istimlak sınırı içindeki parsellerde Karayolları Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan uygulama yapılamaz .
- 7- Bila bedel terkinlerde inşaat hesabı brüt parsel üzerinden yapılır.
- 8- Resmi- umumi binalarda bodrum katta parsel tamamında otopark yapılabilir.
- 9- Ayrık nizama uygun olmayan parsellerde (T.A.K.S. ve K.A.K.S.) uygun olmak koşulu ile belediyesince blok etüdü yapılarak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 10- Kentsel hizmet alanlarında, idari ve kültürel tesis alanlarında, toplu konut alanlarında avan projeye göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.
- 11- İmar uygulama planında belirlenmeyen husularda İstanbul İmar Yönetmeliği koşulları geçerlidir.
- 12- Planlama alanındaki Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi'nde T.A.K.S.=0,35 , K.A.K.S. = 0,75 , H= 9.50 m.
Ön Bahçe en az : 5.00 m.
Yan bahçe en az : 4.00 m.
Arka bahçe en az : 5.00 m.
İfraz koşulu : Parsel büyüklüğü en az 1000 m2
Parsel cephesi en az 18.00 m.
- 13-KONUT ALANLARINDA
İfraz koşulu : Parsel büyüklüğü en az 2000 m2
Parsel cephesi en az 18.00 m.
- 14-İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 15-Planda açıklanmayan konularda öncelikle 1/5000 ölçekli plan notu ve plan koşulları geçerlidir.
- 16-Aktaş elektrik taleplerinde TEK görüşü alınacak.

- 1.Üzerinde mevcut bina bulunan parsellerde binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde eğimden dolayı açığa çıkan 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir, KAKS'a dahil değildir, iskan edilen bodrum katlarda TAKS değeri aşılamaz, üzerinde bina bulunmayan parsellerin bina bulunan parsellerle tevhid halinde sadece bina bulunan parselde bu hüküm geçerli olacaktır. Boş parsellerde ifraz, tevhid sınır tashihi vb. hiçbir durumda bu hüküm uygulanmaz.
- 2.Çatı arası kullanımlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 3.Planda h=2 kat verilen alanlarda maksimum bina yüksekliği 7.50 m, h=3 kat verilen yerlerde 11.00 m, h=4 kat verilen yerlerde 14.50 m, h=5 kat verilen yerlerde 18.00 m uygulanacaktır.

13.12.2013 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Plan Notu Tadilatı

- 17-Meri planda belirtilen fonksiyon ve yapılaşma koşullarını değiştirmemek şartıyla; planlama alanında oluşan yapılaşma kararlarının uygulanması aşamasında, meri İstanbul İmar Yönetmeliğince belirlenen yapılaşmaya ilişkin minimum parsel cephe genişliği ve derinliği ile çekme mesafelerinin sağlanmadığı net imar parsellerinde tevhit edilecek parselleri belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

16.03.2023 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Plan Notu Tadilatı

- "6306 sayılı Kentsel Dönüşüm yasası kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış ve/veya 1999 depreminde hasar almış veya yıkılmış yapıların bulunduğu parsellerde
- 1-Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'ndan önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır. Yeni yapılacak binalarda ruhsatındaki toplam inşaat alanını geçmemek koşuluyla yapılacak olan blok etüdüne göre uygulama izni verilir.
 - 1-a) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.
 - 1-b) Ayrık nizam parsellerde yapılacak, "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik" gereği; yangın merdiveni yapılması zorunlu olmayan yeni yapılarda, kaçış merdiveni niteliği taşıyan sahanlıklı ana merdivenin max. 14 m²'si TAKS'a dahil edilmez.
 - 1-c) 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.
 - 1-d) Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.
 - 1-e) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.
 - 1-f) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir." şeklindedir.

15.10.2021 t.t.'li Riskli Yapılara İlişkin Plan Notu İlavesine Yönelik Plan Değişikliği

- 20.03.1997 t.t. 1/5000 ölçekli Altunizade Nazım İmar Planında L simgesi ile belirlenen Konut alanları komşuluğunda yer alan ve tamamı kentsel donatı alanında kalan parseller için ilgili belediyesine bedelsiz devredilmesi şartıyla imar hakkı transferi yapılabilir. İmar transferi hesabı, L simgesi ile belirlenen Konut alanlarındaki TAKS:0.10, KAKS:0.20 yapılaşma değerine göre belirlenecek olup, çevre irtifa koşulları olan Yençok:14.50m (4 kat) yükseklik değeri aşılamaz. İmar hakkının bir kısmının kullanılmadığı durumlarda kullanılamayan imar hakları aynı usule göre L simgesi ile belirlenen başka parsellerde kullanılabilir.

15.04.2023 t.t.'li Altunizade "L" Simgeli Alanlara İlişkin Plan Notu İlavesi

4.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

30.03.2023 tarih ve 11762 yevmiye no ile 6361 S.Y.Göre Devir ve Finansal Kiralama işleminden Ziraat Katılım Bankası A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın konumlandığı 1341 ada 64 nolu parselin son 3 yıllık dönemde imar planında bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Parselin mevcutta 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama imar planında, 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Plan tadilatında, 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında, 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Çamlıca Altgeçidi D-100 Karayolu Arası Yol, Kavşak Uygulama İmar Planı Tadilatında “Rekreasyon Alanı” olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Plan notlarına göre rekreasyon alanlarında reaktif dinlenme amaçlı alanlar, açık-kapalı spor alanı, park, çocuk oyun alanı, yeşil alan vb fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda uygulama avan proje göre yapılacaktır.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların yer aldığı parselle ilişkin kadastral durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Üsküdar Belediyesi imar arşivinde yapılan inceleneler neticesinde taşınmazın taranmış dijital verilerine istinaden aşağıda yer alan bilgi ve belgelere ulaşılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu yapı için;

Yapı Ruhsat

- ***Yeni Yapı Ruhsatı: 15.03.2011 Tarih ve 3 cilt ve 11 sayfa numaralı 3.991 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.***

Yapı Kullanım İzin Belgesi

- ***Yapı Kullanma İzin Belgesi: 12.06.2014 tarih 1374 sayfa numaralı 3.991 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.***

Ayrıca 11.11.2010 tarih ve 2010/7946 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

Parsel uygulama öncesinde 1341 ada 61 parsel olduğu bilgisi edinilmiştir. 18.05.2011 tarihli ifraz işleminden 1341 ada 61 parselin 63 ve 64 parsel olarak tescil edildiği görülmüştür. Enerji kimlik sertifikası bulunmamaktadır.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Alınan yapı kullanma izin belgesi incelendiğinde taşınmazın yer aldığı bina ile ilgili Orhantepe Mahallesi Bankalar Caddesi No:4/2 Kartal/İstanbul adresinde konumlu olan Haliç Yapı Denetim LTD. ŞTİ. yapı denetim işlemlerinde yetkili olduğu görülmektedir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şeklinin, ruhsat ve eklerine uygun şekilde olması gerektiği kanaatine varılmıştır.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul olup müşterek/bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır. Bu değerleme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.10. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Değerleme konusu bağımsız bölüm Üsküdar ilçesinde Acıbadem Mahallesi'nde 1341 ada 64 parsel 4.637,08 m² yüzölçümlü, amorf yapıda olan eğimli arazi üzerinde konumludur. Parsel üzerinde değerlemeye konu sosyal tesis yer almaktadır.

Sosyal Tesis Genel Özellikler

Kullanım Amacı	: Sosyal Tesis
Başlangıç Yılı	: 2011
Bitiş Yılı	: 2014
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Dış Cephe	: Dış Cephe Boyası
Güvenlik	: Mevcut
Otopark	: Mevcut

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi'nde, No:46 adresinde, 1341 ada 64 parsel üzerinde bulunan bir Sosyal Tesistir. İncelenen belge ve projelere göre taşınmaz, makine dairesi katı, bodrum kat, zemin kat ve çatı katı olmak üzere toplam dört kattan oluşmaktadır. Taşınmaz, şu anda Spor Kompleksi olarak kullanılmaktadır.

Bina, toplamda brüt 3.990 m² kullanım alanına sahiptir. Makine dairesi katında 1.479 m² alanlı açık havuz ile açık ve kapalı havuzların makine daireleri yer almaktadır. Bodrum kat, brüt 1.453 m² kullanım alanına sahip olup kapalı yüzme havuzu, bay ve bayan soyunma odaları, lobi, mutfak, personel soyunma alanları, kafe ve depo gibi bölümler içermektedir. Zemin kat, brüt 998 m² kullanım alanına sahiptir ve burada giriş, lobi, idari ofisler, fitness ve kondisyon salonları, spor eğitmenlerine ait odalar ve depo alanları bulunmaktadır. Çatı katı ise brüt 60 m² kullanım alanlı teknik hacimler ve depo alanlarından oluşmaktadır.

Taşınmazın zeminleri, bölüme göre laminat parke, seramik veya kauçuk zemin kaplama malzemeleri ile döşenmiştir. Tavanı, spot aydınlatmalı asma tavan şeklinde tasarlanmıştır. Binaya girişler, zemin kat seviyesinden, binanın batı tarafındaki ana girişten sağlanmaktadır. Dış cephe, kısmen doğal taş kaplama, kısmen ise akrilik boya ile tamamlanmıştır. Binanın çatısı, "yeşil çatı" olarak adlandırılan bir sistemle inşa edilmiştir.

4.11. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Herkesçe bilindik bir lokasyonda olması,
- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Prestijli yapıda yer alması,
- Marka değerinin yüksek olması,

Olumsuz Özellikler

- Ekonomik dalgalanma dönemlerinde belirsizlik ortamı dolayısıyla tüketici güveninin düşmesi, gayrimenkul talebinde azalmaya yol açması,
- Taşınmazın niteliği itibarıyla belirli alıcı kitlesine hitap etmesi.

BÖLÜM 5

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

5.1. Değerleme Yöntemleri⁵

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve Pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

⁵ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili Pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“Pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya Pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

BÖLÜM 6**DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

Gayrimenkulün değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazın özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ile Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 esas alınarak düzenlenmiştir.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Pazar ve Kira Değer Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul Pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Rapor konusu taşınmazın değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından Üsküdar İlçesi sınırlarındaki satışa sunulmuş nitelikli bina emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tabloda özetlenmiştir.

Satılık Bina Emsalleri							
Emsal No	Açıklama	Bina Yaşı/ İç Tefrişatı	Kat	Toplam Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Ünalan Mahallesi’nde konumlu 2 Bodrum+Zemin+11 Normal Kattan oluşan komple bina	5-10 Bakımlı	10+ katlı	6.628	430,000,000.00	64.876	Coldwell Banker Theta 532 456 38 34
2	Küçük Çamlıca Mahallesi’nde konumlu Bodrum+Zemin+Asma+ 4 Normal Kattan oluşan komple bina	23 Bakımlı	7 katlı	1.750	67,500,000.00	38.571	Nermin Kaya 532 507 96 69
3	Altunizade Mahallesi’nde konumlu 3 Bodrum+Zemin+2 Normal ve Çatı Arası katından oluşan komple bina	16-20 Bakımlı	7 Katlı	4.050	425.000,000.00	104.938	Acce Luxury Homes 533 666 56 56
4	Kısıklı Mahallesi’nde konumlu Bodrum+Zemin+2 Normal Kattan oluşan komple bina	11-15/ Bakımlı	4 Katlı	800	42.500,000.00	53.125	Realty World 0 (532) 561 97 26
5	Örnek Mahallesi’nde konumlu Bodrum+Zemin+Asma+2 Normal Kattan oluşan komple bina	30+/ Bakımlı	5 Katlı	3800	360,000,000.00	94.736	Realty World Örnek Gayrimenkul 542 486 55 55

Bilgi amaçlı olarak taşınmazın kira değer takdirinde, yakın dönemde pazara sunulmuş ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulmuş ve bu unsurların senteziyle öngörüle bulunulmuştur.

Kiralık Emsaller							
Emsal No	Açıklamalar	Bina Yaşı/ İç Tefrişatı	Kat	Toplam Brüt Alanı (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
1	Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu komple kiralık bina	15/ Bakımlı	6	1.100	280.000	255	Kaya Emlak 532 773 29 92
2	Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu komple kiralık bina	30/ Bakımlı	6	3.150	575.000	183	Altunizade Turyap 533 711 95 46
3	Küçükçamlıca Mahallesi'nde Konumlu komple kiralık bina	24/ Bakımlı	5	1.260	370.000	294	Anka Real Estate 532 454 63 03
4	Kısıklı Mahallesi'nde Konumlu komple kiralık bina	21/ Bakımlı	4	1.160	400.000	345	A Plus Real Estate 532 520 33 22

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Satılık emsallerin konumlarını gösterir emsal haritası aşağıda verilmiştir.



Rapora konu taşınmazın değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş komple bina emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazla ile kıyaslanmış ve değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir.

Söz konusu tablolarda rapor konusu taşınmazların birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu taşınmaza oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Emsal	Brüt Alanı (m ²)	Gerçekçi Brüt Alan (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İç Tefrişat	Cephe-Reklam Kabiliyeti	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	6628,00	5634,00	430.000.000	64.876	0,10	58.389	-0,15	-0,15	0,00	0,00	40.872
2	1750,00	1487,00	67.500.000	38.571	0,10	34.714	0,10	0,00	0,10	0,00	41.657
3	4050,00	3442,00	425.000.000	104.938	0,10	94.444	0,00	-0,25	-0,15	-0,15	42.500
4	800,00	680,00	42.500.000	53.125	0,10	47.813	0,20	-0,10	-0,10	-0,15	40.641
5	3800,00	3230,00	360.000.000	94.737	0,10	85.263	0,00	-0,20	-0,20	-0,15	38.368
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)											~41.000

Günümüz ekonomik koşullarında rapora konu taşınmazın m² birim değeri olarak 41.000,-TL/m² değer takdir olunmuştur. Taşınmazın KDV hariç toplam değeri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Niteliği	Eklenti Dahil Brüt Kullanım Alanı (m ²)	KDV Hariç Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)	KDV Dahil Ekspertiz Değeri (TL)
SOSYAL TESİS	3.990	41.000,00	163.590.000	196.308.000

Rapora konu taşınmaza, bilgi amaçlı kira değeri takdir edilmiştir. Sayfa 38'de yer alan kira pazar araştırması sonucu bulunan emsal taşınmazlarla yapılan kıyaslamalar doğrultusunda, günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak, rapora konu sosyal tesis vasıflı taşınmaz için m² birim değeri olarak 140,-TL/Ay değer takdir olunmuştur. Buna göre KDV Hariç Aylık Kira Değeri 558.600,-TL olarak öngörülmüştür.

6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Rapor konusu taşınmazın değerine bölgede yeterli sayıda emsal olması sebebiyle "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmaza KDV hariç toplam değerleri "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile 163.590.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

6.2.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Raporumuz içeriğinde; "4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler" ve "4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler" başlıkları altında belirtildiği rapora konu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri yerine getirilmiştir.

6.2.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde ; "4.2. Gayrimenkullerin Tapu Bilgisi" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

6.2.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341/64 No.lu Ada/Parsel üzerinde konumlu, sosyal tesistir.

Tebliğ'in 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında 30.03.2023 tarih ve 11762 yevmiye nolu Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirket lehine "Finansal Kiralama Şerhi: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. nin 22/03/2023 tarih 2023/06817-01 sayılı Sözleşme ile (30.03.2023 tarih ve 11762 yevmiye nolu)" bulunmaktadır.

22.03.2023 onay tarihli, 2023-06817-01 numaralı Finansal Kiralama Sözleşmesinde; Kiralayan: Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Kiracı: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sözleşmede kira başlangıç tarihi: 30.03.2023 ve kira bitiş tarihi:15.02.2027 olarak belirtilmektedir. Sözleşmenin 4. Maddesinde, "Kiralama süresi sona erdiğinde Kiralanan'ın Sözleşme hükümlerine uygun olarak Kiracıya satılmasıyla, ayrıca bir ihtar ve ihbara gerek kalmadan kendiliğinden sona erer. Taraflar Kiralayan'ın düzenleyeceği faturanın tanzimi ve gönderilmesi ile satımın tamamlandığını, mülkiyetin kiracıya intikal ettiğini kabul etmişlerdir." ibaresi bulunmaktadır. İş bu sözleşme kapsamında taşınmazların mülkiyeti Ziraat Katılım Bankası A.Ş. üzerindedir.

Tebliğ'in 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur.

Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Taşınmaz üzerinde ilgili sözleşmeye dair "Finansal Kiralama Şerhi" bulunmaktadır.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan söz konusu şerh ve beyanlar gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Mülkiyeti Ziraat Katılım Bankası Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341/64 No.lu Ada/Parsel üzerinde konumlu, sosyal tesisin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'Bina' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul; Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341/68 No.lu Ada/Parsel üzerinde konumlu, sosyal tesistir.

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, cephesi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu gayrimenkuller için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan pazar ve kira toplam değer aşağıda sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	163.590.000	4.629.072
Taşınmazın KDV Dahil Pazar Değeri	196.308.000	5.554.885

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB 30.12.2024 tarihli efektif döviz satış kuru 1,-USD: 35,3397 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)	Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No: 404901)

EKLER

- Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durum Örneği
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Mesleki Tecrübe Belgeleri