



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

RAPOR TARİHİ: 25.07.2024

RAPOR NO: ZRTGYO-2024-1

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	25.07.2024
Rapor No	ZRTGYO-2024-1
Talep Tarihi	25.06.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	22.07.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altuni zade Mahallesi, 1812 Ada 69 Parselde bulunan “Daire” ve “Çatı Arasında Piyesi Olan Daire” Vasıflı, 1.5.6.8.9.11.12.15.16.17.18.19.20 Nolu Bağımsız Bölümler
Çalışmanın Konusu	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altuni zade Mahallesi, 1812 Ada 69 Parsel numarası ile kayıtlı olan “Daire” ve “Çatı Arasında Piyesi Olan Daire” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış değerinin tespiti amacıyla “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dâhil edilmesi veya portföyden çıkarılması” hükmüne binaen Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62,3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Cinsi(Tapu Kaydı)	Daire/Çatı Arasında Piyesi Olan Daire
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	1.5.6.8.9.11.12.15.16.17.18.19.20 Nolu Bağımsız Bölümler
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık nizam, 4 kat, Taks:0.25, Kaks:1.00, Hmax:14.50m, yapılaşma şartlarında, “Konut” alanında yer almaktadır.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	DEĞERLEME DETAY TABLOSU ekte sunulmuştur. (Bknz.7.2.Madde)

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Bayram GÜMÜŞ

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1 KABULLER.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	13
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	14
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	14
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	14
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	15
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	15
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	15
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	15
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	16
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	16

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İSTANBUL İLİ.....	16
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	27
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	27
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM	28
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI.....	31
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	32
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	33
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	34
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	34
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	36
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	36
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	36
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	36
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	37
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	38
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	38
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	43
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	43
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	43
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	43
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....	43
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	44
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	45
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	45
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	45
7. BÖLÜM SONUÇ.....	46
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	46
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	46

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 25.07.2024 tarihinde düzenlenmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor ZRTGYO-2024-1 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; konu taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Bayram GÜMÜŞ tarafından hazırlanmış ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Günay AKALIN ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 22.07.2024

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 25.06.2024

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili şirketimiz tarafından ZRTGYO-2023-5 olarak adlandırılmış rapor hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM-DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

SERMAYESİ: 4.693.620.000 -TL HALKA AÇIKLIK: EVET

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

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

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

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

3.1 KABULLER

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

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

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Bayram GÜMÜŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Günay AKALIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olca USTA



ZRTGYO-2024-1

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

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

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

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

ZRTGYO-2024-1

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

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

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

ZRTGYO-2024-1

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

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

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

ZRTGYO-2024-1

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

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

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

ZRTGYO-2024-1

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

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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



Koordinatlar: (41,01589431, 29,03275609)

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

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

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

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

Ruhsat-İskân-Proje Bilgileri

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

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

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

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

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

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

Müşteri tarafından ibraz edilen 9 nolu bağımsız bölüme ait 24.06.2024 tarih, saat 17:09 itibari ile temin edilmiş olan TAKBİS ve diğer 12 adet bağımsız bölüme ait güncel 25.07.2024 tarih, saat 15:43-15:44 itibari ile temin edilmiş olan takbis (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) ekranından elektronik ortamda alınan ve rapor ekinde sunulan takyidat belgelerine göre, rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır **(tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak);**

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

Şerhler Hanesinde: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde: -M:1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİŞLİĞİNDE 69 PARSELDE 181,50 M² VE 70 PARSELDE 99M² OLMAK ÜZERE 280,50 M² LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (19.09.1984-00:00-2976)

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

NOT: 9 nolu bağımsız bölümün tapu bilgileri müşteri tarafından ibraz edilen 24.06.2024 tarih,17:09 saat itibari ile TAKBİS sisteminden temin edilen tapu takyidat belgesine göre düzenlenmiştir.

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

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

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

Yapı denetim işleri Ziraat GYO teknik personeli tarafından üstlenilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Üsküdar Belediyesi, Üsküdar Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmazların değerlendirilmesinde kat irtifakına esas onaylı mimari projeden tespit edilen bağımsız bölüm alan büyüklükleri dikkate alınmıştır. *****Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.**

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

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

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

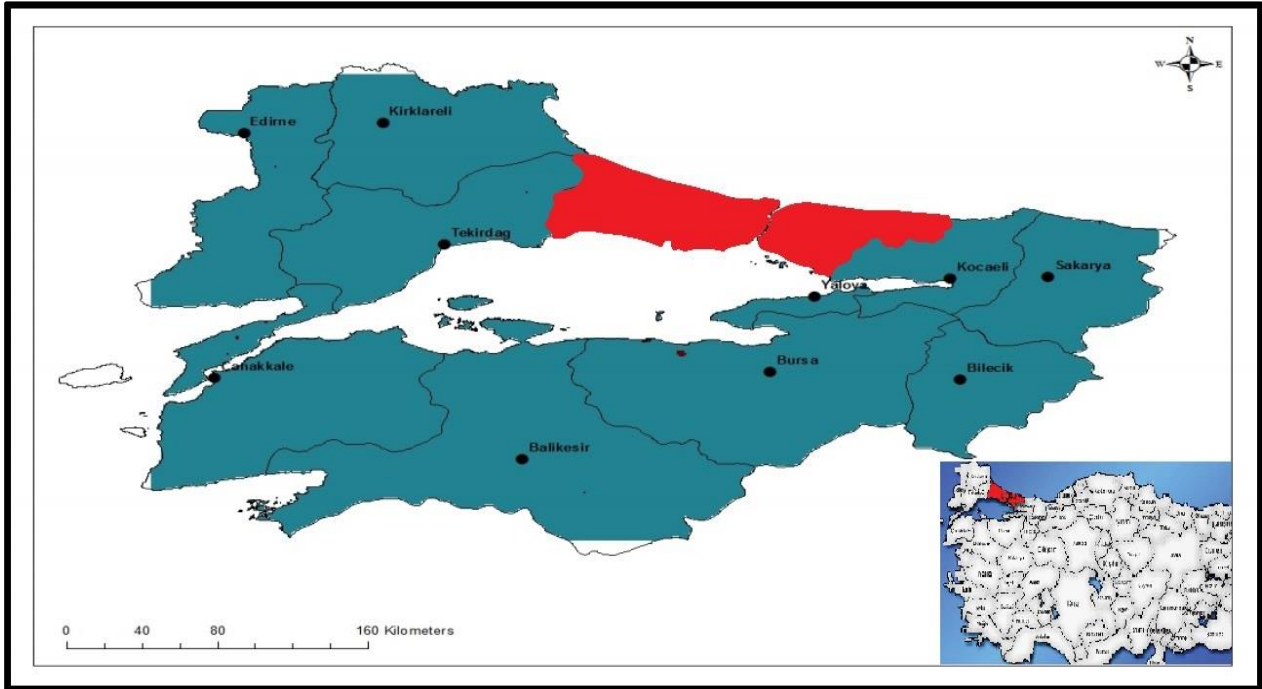
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

Yüzölçümü: 5.712 km²

Nüfus: 15.655.924 (2023 Yılı TÜİK Verisi)

İl Trafik No: 34



İstanbul Tanıtım

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

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

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

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

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

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

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

İstanbul, 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden sonra 1923 yılına kadar 470 sene boyunca Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Osmanlı döneminde bilimin, kültürün ve sanatın merkezi haline gelen İstanbul; cami, sinagog ve kiliselerin yan yana yaşadığı muhteşem bir hoşgörüyü kavuşmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

Ekonomik Faaliyetler

Türkiye ekonomisi, 2000’li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli bir şehir konumundadır. Cumhuriyet tarihinin en büyük yatırımları olan İstanbul Havalimanı, Osmangazi Köprüsü ve Kanal İstanbul gibi projelerle dünyanın da gözünü ayırmadığı İstanbul, milli gelirdeki artışın da liderliğini yapmaktadır. Dünyanın birçok ülkesinden fazla olan nüfusuyla büyük bir ekonomik güç haline gelen İstanbul, genç nüfusu sayesinde gelecek için de büyük bir potansiyel barındırmaktadır.

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

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

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

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

İstanbul’da ilk borsacılık faaliyetleri 1854 Kırım Savaşı’na dayanmaktadır. İstanbul’da kurulan borsa, 1873 yılında çıkarılan bir nizamnameyle “Dersaadet Tahvilat Borsası” adını almıştır. Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluşundan sonra 1929 yılında bazı düzenlemeler yapılmış, menkul kıymetler

ve kambiyo borsaları kanunu çıkarılmıştır. Borsa, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası adı altında çalışmaya başlamış, 26 Aralık 1985'te İMKB kurulmuştur. 2013 yılından itibaren Borsa İstanbul adıyla faaliyet göstermektedir.

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

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

Nüfus

Asırlardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip şehridir. İstanbul'un en önemli özelliklerinden biri de tarihin her döneminde göç almış olmasıdır. İstanbul, bu özelliğini Cumhuriyet Dönemi'nde de devam ettirmiştir. Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük kenti olmasının yanı sıra İstanbul, aynı zamanda nitelikli insan gücünün ve önemli yatırımların toplandığı bir metropoldür.

Turizm

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

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

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

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

Ulaştırma ve Haberleşme

Karayolu: Karayolu ile çevresindeki bütün illere bağlantısı vardır.

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

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

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

İklim

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

Asya ve Avrupa kıtalarına ev sahipliği yapan İstanbul, Karadeniz ile Akdeniz arasında bir geçiş iklimine sahip olup, Marmara Bölgesi'nin en çok yağış alan şehirlerinden biridir. Şehirde yıl boyu en düşük sıcaklık -11, en yüksek sıcaklık +40 derecelerde olup, ortalama nispi nem oranı ise %75'tir. İstanbul'da yılın bütün ayları nemli geçtiği halde, şehrin en yüksek nem miktarına sahip olduğu dönem %80-85 oranıyla Aralık-Ocak ayları olarak saptanmıştır. Yüksek nem oranından ötürü kar yağışları sıklıkla yaşanmasa da, Aralık ve Mart ayları arasındaki dönemde az da olsa kar yağışları görülmektedir.

ÜSKÜDAR İLÇESİ



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

Evliya Çelebi'nin "Eski Dar" ı ve Türkler 'in " Sevgili Üsküdar'ı...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29 Mayıs 1453 'de İstanbul 'un, Türkler tarafından fethedilmesinden sonra Üsküdar hızla gelişme göstermiş, Üsküdar 'a kesin ve kalıcı iskân başlamıştır. Bu arada 91 cami veya mescit, 51 tekke, 12 hamam, 11 kervansaray, 2 imaret, 7 medrese, 260 çeşme, 5 büyük iskele, 2 darüşşifa, 2 menzilhane, tabhane, sıbyan mektebi, kütüphane, darülhadis, sebil ve posta teşkilatı ile birçok padişah, sultan, paşa ve devlet adamlarının sarayları, yalı ve köşkleri ile süslenmiştir. Bütün Osmanlı Tarihi Dönemi 'nde Anadolu, Mısır, İran, Hicaz, Irak, Kafkasya, Suriye üzerine yapılan seferlerde Üsküdar, Osmanlı Padişahı ve Devlet Adamlarının konaklama ve dinlenme yeri olarak görev yapmıştır. Sefere çıkan Osmanlı Padişahları, şimdiki Doğancılar 'da kurulan Otağ Çadırında kalmışlardır.

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

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

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

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

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

Kurtuluş Savaşı boyunca Üsküdar, vatanseverlerin Anadolu 'ya geçiş kapısı olma özelliğini korumuştur. Üsküdar 'ın, Sultantepe Semsiti'nde bulunan "Özbekler Tekkesi ", Mustafa Kemal 'in

başlattığı Kurtuluş Savaşı 'na katılmak isteyen başta İsmet Paşa olmak üzere pek çok vatansever kahramanı ile silahların saklanması ve Anadolu 'ya nakline büyük bir şerefle ev sahipliği yapmıştır.

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

13 Kasım 1918 'den beri İstanbul 'da bulunan Müttefikler, 2 Ekim 1923 'de Dolmabahçe Rıhtımı 'nda törenle Türk Bayrağı'nı selamlayarak " geldikleri gibi gittiler... " Yıllardır beklenen Türk Ordusu 6 Ekim 'de Sarayburnu 'nda karaya çıktı. O gün, İstanbul ve Üsküdar, bir kez daha tarihi bir olaya ev sahipliği yapıyor ve asıl sahiplerini bağrına basıyordu...

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

- İlçemiz, iç ve dış turizm açısından çok ilgi gören tarihi ve doğal kültür varlıklarına sahiptir.
- Osmanlı Döneminden kalma pek çok cami, kilise, sinagog, saray, köşk ve sebiller gibi tarihi eserler yanında doğal güzelliği ve manzarasıyla dikkat çeken bir çok koruya sahiptir. (Büyük-Küçük Çamlıca, Cemile Sultan, Fethi Paşa Korusu vs.)
- Haydarpaşa'dan başlayıp, Küçüksu'da biten 35 kilometrelik boğaz kıyı şeridi mevcuttur. Kıyı şeridinde çok sayıda yalı bulunmaktadır. Yalıların çoğunluğu özel kişilere aittir.
- İlçemiz yerli-yabancı ziyaret ettiği tarihi yarımada'nın en güzel görünebileceği konuma sahiptir. İlçemiz tarihi ve turistik yapılarıyla bir cazibe merkezidir. Ayrıca turistik yapıları ziyaretin yanında tarihi yarımada manzarasının en güzel görüldüğü yer Üsküdar Salacak sahilleridir. İlçemizdeki turistik yapılar şunlardır:

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

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

- Bizanslılardan kalma tek eserdir.
- M.Ö. 2475 yılında yapılmıştır.
- Tarihte anıt mezar, gümrük istasyonu, askeri depo, deniz feneri olarak kullanılmıştır.
- 1995'ten itibaren Hamoğlu Holding tarafından 49 yıllığına işletmesi alınarak restore edilmiş olup, 2000 yılından itibaren iç ve dış turizme hizmet vermektedir. Kule; Cafe, restoran, düğün, toplantı, lansman, iş yemeği gibi pek çok özel davet ve organizasyona da ev sahipliği yapmaktadır.

2-SELİMİYE KIŞLASI Selimiye Kışlası İstanbul'un Üsküdar ilçesinde III. Selim tarafından Nizâm-ı

Cedîd askerleri için inşa ettirilen kışladır. Selimiye Kışlası ilk olarak III. Selim devrinde yeni kurulan Nizâm-ı Cedîd askerleri için kesmetaş bir kaide üzerinde ahşap olarak inşa edildi.

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

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

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

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

- Sağlık Bilimleri Üniversitesine devredilmiştir.

4-MİLLÎ SAVUNMA ÜNİVERSİTESİ KULELİ YERLEŞKESİ

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

- 1925 yılında Kuleli Askeri Lisesi adını almıştır.

5-III. AHMET ÇEŞMESİ

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

6-FATİH'İN MAHKEMESİ

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

7-PAŞAKAPISI CEZAEVİ

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

8-MİMAR SİNAN ÇARŞISI

- III. Murat'ın annesi Nurbanu Sultan adına hamam olarak 1574-1583 yılları arasında Mimar Sinan tarafından yaptırılmıştır.

- 1966 yılında restore edilerek Mimar Sinan Çarşısı adını almıştır.

9-KANDİLLİ RASATHANESİ

- Türk bilim tarihinin önemli bir kurumu olan Kandilli Rasathanesi 1868'de kuruldu. 31 Mart olayları (12 Nisan 1909) sırasında tahrip edildi ve Maçka'ya taşındı. Matematikçi ve hem de din

adamı Fatin Hoca (Gökmen) tarafından 1911 yılında halen bulunduğu yer olan Kandilli'ye taşındı.

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

10-FETHİ AHMET PAŞA KORUSU

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

11-CEMİLE SULTAN KORUSU

•Cemile Sultan; Sultan Abdülmecit'in Kızıdır. Koru Kandilli tepesinde 100 dönüm arazi üzerinde yer alır. 1994 yılında İTO Vakfı tarafından faaliyete geçirilmiştir.

•Yüzme havuzu, tenis kortları oyun sahaları, bahçeler, helikopter pisti ve restoranlara sahiptir.

12-BÜYÜK KÜÇÜK ÇAMLICA TEPELERİ

•Köşkleri, çeşmeleri, çay bahçeleri, restoranları, tarihi ağaçları ve muhteşem bitki örtüsüyle dikkatleri çekmektedir.

- Özellikle Büyük Çamlıca Tepesi'nden İstanbul'u seyretmek büyük keyiftir.
- 18. yüzyıl başlarında hem Türk hem de Avrupa sanat ve edebiyatının konusu olmuştur.
- Sosyal tesisleri Büyükşehir Belediyesi tarafından işletilmektedir.

KÜLLİYELER-TEKKELER

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

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

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

4-VALİDE-İ ATİK KÜLLİYESİ Nurbanu Sultan tarafından 1570 yıllarında Mimar Sinan'a yaptırılmıştır. 1852'den sonra yoksul vatandaşların tedavi edildiği bir hayır kurumu, hastane, askeri depo olarak kullanılmış olup, 1978'de devredilip Dar'ül Hadis bölümü cezaevine dönüştürülmüştür. Külliye Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi bünyesinde bir sanat merkezi olarak kullanılmakta iken Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi'ne tahsis edilmiş olup

restorasyonu devam etmektedir.

SARAYLAR-KASIRLAR

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

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

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

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

5-ÇENGELKÖY VAHDETTİN AV KÖŞKÜ Son Osmanlı padişahı Vahdettin'in tahta geçmeden önce kaldığı müstemilatlı köşk olup 1986'lı yıllarda restorasyon çalışmalarına başlanmış ancak yarım bırakılmış, ancak köşk ve müstemilatı yeniden onarıma alınarak kısa bir süre içerisinde Cumhurbaşkanlığı Çalışma Ofisi olarak kullanıma açılacaktır.

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

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

content/uploads/2022/12/TURING-411-DERGI-dusuk.pdf

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

OECD küresel ekonomik büyüme tahminini 2023 yılı için %3'ten %2,9'a düşürürken, 2024 için değiştirmeyerek %2,7'de tuttu. Kasım ayına ilişkin PMI verileri ABD'de ve Euro Alanı'nda imalat sanayiinin faaliyetlerindeki zayıf seyrin sürdüğüne işaret etti. ABD ekonomisinde soğumaya işaret eden veri akışı ve beklentilerin altına gerçekleşen enflasyon göstergeleri, piyasalarda Fed'in faiz artırımlarını sonlandırmış olabileceği yönündeki beklentileri güçlendirdi. Euro Alanı'nda yıllık TÜFE enflasyonu Kasım'da öncü verilere göre %2,4 düzeyinde gerçekleşerek Temmuz 2021'den bu yana en düşük değerini aldı. Çin'de arz ve talep göstergeleri ekonomik aktivitede toparlanmaya işaret etse de, enflasyon verileri ülkede deflasyonun sürdüğünü gösterdi. Orta Doğu'daki gelişmelerin bölgesel bir nitelik almaması ve küresel ekonomiye ilişkin durgunluk beklentileri, Kasım ayında petrol fiyatlarının gerilemesine neden oldu. OECD Ekonomik Görünüm raporunda enflasyon ve düşük büyüme risklerinin küresel çapta devam ettiğini belirtti. Raporda, 2023'te küresel büyüme performansının beklenenden iyi olduğu, ancak sıkı finansal koşullar, zayıf ticaret büyümesi ile düşük iş ve tüketici güveninin büyüme üzerinde baskı oluşturduğu ifade edildi. Kuruluş bu kapsamda 2023 için küresel ekonomik büyüme tahminini %3'ten %2,9'a düşürürken, 2024 tahminini değiştirmeyerek %2,7'de tuttu. Uluslararası Finans Enstitüsü'nün (IIF) Küresel Borç Görünümü raporuna göre, küresel borç stoku 2023'ün ilk 3 çeyreğinde 9,5 trilyon USD artarak 307 trilyon USD seviyesine yükseldi. Raporda gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerde borç stokunun kamu sektöründe daha belirgin şekilde arttığı, merkezi hükümet bütçe açıklarının pandemi öncesi döneme göre yüksek olduğu belirtildi. ABD'de sanayi üretimi Ekim'de aylık bazda %0,6 daralırken, perakende satışlar da %0,1 azaldı. Kasım ayında 49,4 seviyesine gerileyen imalat PMI da, yılın son çeyreğinde ekonomik aktivitenin yavaşladığına işaret etti. Öte yandan, ülkede 3. çeyreğe ilişkin yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %4,9'dan %5,2'ye revize edildi. Ekim ayında enerji fiyatlarındaki düşüşün de etkisiyle ABD'de TÜFE artış beklentilerine karşılık aylık bazda değişim kaydetmedi. Böylece, yıllık tüketici enflasyonu Ekim'de %3,2 düzeyine geriledi. Fed'in para politikası adımları için gösterge olarak kabul edilen çekirdek kişisel tüketim harcamaları fiyat endeksi ise Ekim'de aylık bazda %0,2 ile ılımlı bir artış kaydetti. Ekonomide soğumaya işaret eden veri akışı ve beklentilerin altına gerçekleşen enflasyon göstergeleri, piyasalarda Fed'in faiz artırımlarını sonlandırmış olabileceği yönündeki beklentileri güçlendirdi. 1 Kasım'da sona eren ve Fed'in politika faizini değiştirmede son toplantısına ilişkin tutanaklar, para politikasındaki sıkı duruşun uzun bir süre korunacağına işaret etti. Tutanaklara göre komite üyeleri yılın 3. çeyreğinde ekonomik aktivitenin beklenenden güçlü bir seyir izlediğini ve fiyatlarda kaydedilen belirgin yavaşlamaya rağmen tüketici enflasyonunun halen hedef seviyenin oldukça üzerinde olduğunu ifade etti. Faiz indiriminden bahsedilmeyen tutanaklarda, para politikası açısından kritik bir aşamaya varıldığını ve Fed'in önümüzdeki dönemde dikkatli bir şekilde ilerlemesi gerektiğini vurgulayan ifadeler dikkat çekti. Euro Alanı'nda yıllık TÜFE enflasyonu Kasım'da öncü verilere göre %2,7 seviyesindeki piyasa beklentisine karşılık %2,4 düzeyinde gerçekleşerek Temmuz 2021'den bu yana en düşük değerini aldı. Bu dönemde çekirdek TÜFE enflasyonu da %3,6 ile piyasa beklentisinin altında gerçekleşti. Yıllık manşet

enflasyonun ECB'nin %2 seviyesindeki hedefine yakınsamasıyla birlikte bankanın ilave faiz artışlarına ihtiyaç duymayacağı yönündeki beklentiler güçlendi. Bölgede Kasım ayına ilişkin PMI verileri de ekonomik aktivitedeki zayıf seyrin sürdüğünü teyit etti. Bu dönemde 44,2 değerini alarak eşik değerin altındaki seyrini 17. ayına taşıyan imalat PMI, sektörde daralmanın sürdüğünü gösterdi. Hizmetler PMI da 48,2 düzeyiyle üst üste dördüncü kez eşik değerin altında kalarak sektörün faaliyetlerindeki zayıflamanın sürdüğünü teyit etti. Çin'de tüketici fiyatları Ekim'de önceki yılın aynı dönemine göre %0,2 ile piyasa beklentilerinden hızlı gerileyerek düşüş eğilimini sürdürdü. Bu dönemde yıllık üretici enflasyonu da -%2,6 düzeyinde gerçekleşerek negatif bölgedeki seyrini 13. ayına taşıdı. Ekonomik aktivitedeki durgunluğun devam ettiği yönündeki görüşleri destekleyen enflasyon verilerine karşın sanayi üretimi ve perakende satışlar Ekim'de yıllık bazda sırasıyla %4,6 ve %7,6 ile piyasa beklentilerinin üzerinde artış kaydetti. Bu dönemde işsizlik oranı %5,0 ile son 2 yılın en düşük seviyesindeki seyrini sürdürürken, Kasım'da 50,7 değerini alan Caixin imalat PMI da sektörde sınırlı genişlemenin sinyalini verdi. Arz ve talep göstergelerindeki olumlu görünüm sınırlı toparlanmaya işaret ederken, Çin Merkez Bankası Kasım toplantısında referans faiz oranlarında değişikliğe gitmedi. Kasım ayında Orta Doğu'daki gelişmelerin bölge çapında yayılmaması ve gelişmiş ekonomilerde iktisadi aktivitenin soğuduğuna işaret eden veri akışı, petrol ve endüstriyel metal fiyatları üzerinde baskı oluşturdu. Brent ham petrolün varil fiyatı, durgunluk beklentilerinin yanı sıra OPEC+ toplantısının ertelenmesinin de etkisiyle aylık bazda %5,3 düşerek Kasım'ı 82,8 USD seviyesinde tamamladı. 30 Kasım'da gerçekleştirilen OPEC+ toplantısında petrol üretimi kesintilerinin uzatılması yönünde karar alınsa da, anlaşmanın detaylarına ilişkin belirsizlikler ve kesintilerin daha çok gönüllülük esasına dayalı olması nedeniyle petrol fiyatları üzerinde baskı yeni ayın başında da devam ediyor. Kasım ayında Londra Metal Borsası'nda alüminyum ve nikel fiyatları sırasıyla %3,8 ve %8,2 gerilerken, bakır fiyatı arz yönlü endişeler paralelinde %4,5 artış kaydederek pozitif yönde ayrıştı. (Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, ARALIK 2023)

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

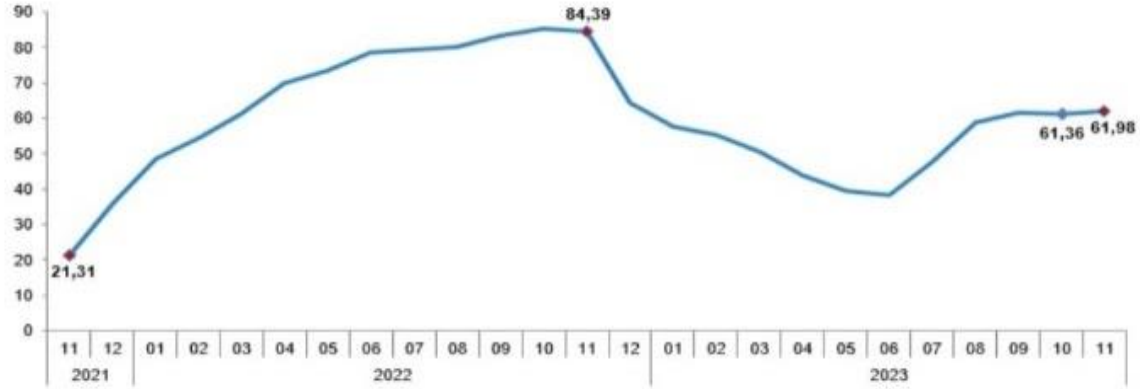
Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2023 yılının üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %5,9 oranında büyüdü. Bu dönemde özel tüketim harcamalarının büyümeye katkısı son iki yılın en düşük seviyesinde gerçekleşti. Eylül'de mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı %9,1 ile Aralık 2013'ten bu yana en düşük düzeyine geriledi. İSO Türkiye imalat PMI Kasım'da aylık bazda 1,2 puan azalışla 47,2'ye gerileyerek eşik değerin altındaki seyrini beşinci ayına taşıdı. Eylül'de cari işlemler hesabı dış ticaret açığındaki gerilemenin ve turizm gelirlerindeki güçlü görünümün desteğiyle 1,9 milyar USD fazla verdi. Böylece, 12 aylık kümülatif cari açık 51,7 milyar USD seviyesine geriledi. Ekim ayında merkezi yönetim bütçesi 95,5 milyar TL açık verirken, Ocak-Ekim döneminde bütçe açığı 608,1 milyar TL oldu. Kasım ayında TÜFE aylık bazda %3,28 ile piyasa beklentilerinin altında arttı. Bu dönemde, yıllık TÜFE enflasyonu %61,98 oldu. Yİ-ÜFE enflasyonu aylık ve yıllık bazda sırasıyla %2,81 ve %42,25 düzeyinde gerçekleşti. TCMB Kasım ayı toplantısında piyasa beklentilerinin üzerinde bir faiz artırımına giderek politika faizini %40'a yükseltti. BIST-100 endeksi Kasım ayını %5,8 yükselişle 7.949 seviyesinde tamamladı. Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi 331 baz puan ile Mart 2021'den beri en düşük değerini gördü. S&P 30 Kasım'da takvim dışı gerçekleştirdiği değerlendirmesinde Türkiye'nin kredi notunu "B" olarak teyit ederken, "durağan" olan kredi notu görünümünü "pozitif" olarak revize etti. (Kaynak: Dünya ve

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, ARALIK 2023)

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2023

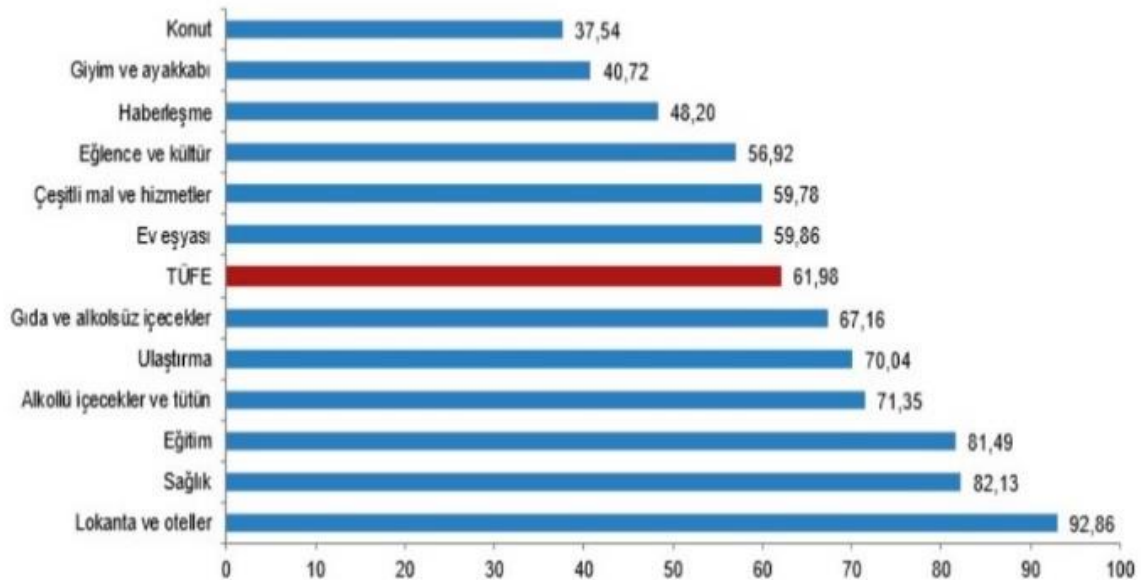
	Kasım 2023	Kasım 2022	Kasım 2021
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,28	2,88	3,51
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	60,09	62,35	19,82
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	61,98	84,39	21,31
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	53,40	70,36	17,71

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2023

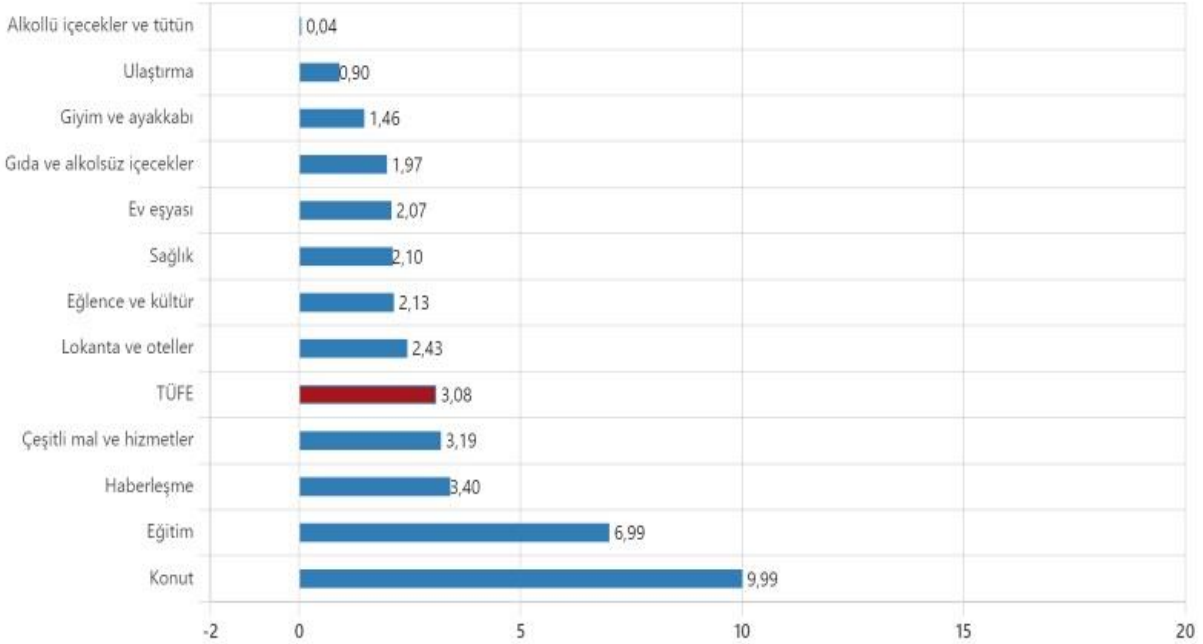


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti.

TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2023



Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Eylül 2022

Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %-0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Haziran 2023

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimsik ürünler hariç TÜFE	3,91	20,03	38,52	62,69	1 444,00
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	3,45	23,64	46,63	59,18	1 175,58
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	3,84	25,51	47,33	55,03	1 071,29
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,56	16,56	34,35	58,74	1 209,99
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,66	19,64	38,13	60,10	1 317,11
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	3,92	25,11	42,96	59,88	1 393,28

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (KAYNAK: TÜİK)

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da dünya çapında büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır.

Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6’lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (KAYNAK: GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2023 3. ÇEYREK RAPORU)

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen faktör olmamıştır.

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina; İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Altunizade mahallesi, 1812 ada 69 parsel sayılı, 1887,03 m² alanlı, "ARSA" vasıflı ana taşınmaz üzerinde 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat + Çap olmak üzere toplam 6 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre 2.bodrum katta binaya ait ortak alanlar ve otopark alanı, 1.bodrum katta 4 adet daire, zemin katta bina girişi ve 4 adet daire, 1. ve 2.normal katlarda 4'er adet daire, 3.normal katta 4 adet çatı katında piyesi olan daire olmak üzere binada toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina içerisinde ortak alanlar ve basamaklar mermer kaplı olup duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Bina içerisinde asansör bulunmaktadır. Bina dış cephesi mantolamadır. Bina dış kapısı iki kanatlı çelik kapıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden verilmiş olup vaziyet planında belirtilmiştir.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre

1.normal katta sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 3 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 152,80 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 15 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre

2.normal katta sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 173,24 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre

2.normal katta sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre antre, salon, 3 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 152,80 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 17 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre

3.normal katta sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 3.normal katta; antre, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 150,92 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katı ise salon, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 59m²+19,85 m² teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın toplam alanı 229,77 m² dir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 18 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 19 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 20 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre

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

*****Konu taşınmazların tamamının içerisinde salon ve odalarda yerler laminant parke kaplı olup duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Mutfak dolapları ve granit tezgah bulunmaktadır. Taşınmazların ıslak alanları içerisinde yerler ve duvarlar seramik kaplı olup lavabo, klozet, duşakabin ve banyo armatürleri tamdır. Tüm taşınmazların daire iç kapıları ahşap panel kapı, dış kapılar çelik, pencere doğramaları pvc dir.**

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.

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

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

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

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

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İskân alınmamış olması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

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

MALİYET ANALİZİ

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

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Konut türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

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

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

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı

Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

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

Net işletme sermayesindeki artış ya da azalışlar(+/-)+

Faaliyet Nakit Akımı

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

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

EMSAL KROKİ

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



SATILIK KONUT EMSALLERİ

EMSAL 1: Konu taşınmazların bulunduğu binada yer alan, 2+1, 92m² olarak beyan edilen bodrum katta yer alan daire 9.300.000 TL fiyatla satılıktır. (101.086 TL/m²)

Ayla Koçak Gayrimenkul: 0533 683 42 75

EMSAL 2: Konu taşınmazlara yakın konumda Ahenk Altunizade sitesinde yer alan, 2+1, 106 m² olarak beyan edilen 85m² olduğu düşünülen bahçe katında yer alan daire 8.750.000 TL fiyatla satılıktır. (109.942 TL/m²) Remax Konsept: 0532 600 50 33

EMSAL 3: Konu taşınmazlara yakın konumda yeni binada yer alan, 3+1, 100 m² olarak beyan edilen 80 m² olduğu düşünülen bahçe katında yer alan daire 6.800.000 TL fiyatla satılıktır. (85.000 TL/m²) Ermaks: 0537 700 82 61

EMSAL 4: Konu taşınmazların bulunduğu binada yer alan, 3+1, 152m² olarak beyan edilen zemin katta yer alan daire 15.540.000 TL fiyatla satılıktır. (102.236 TL/m²)

Ayla Koçak Gayrimenkul: 0533 683 42 75

EMSAL 5: Konu taşınmazlara yakın konumda yeni binada yer alan, 3+1, 125 m² olarak beyan edilen 105 m² olduğu düşünülen zemin katta yer alan daire 11.250.000 TL fiyatla satılıktır. (107.142 TL/m²) Remax Masa: 0532 709 08 75

EMSAL 6: Konu taşınmazlara yakın konumda Dap Yapı Validebap Konutlarında yer alan, 3.5+1, 227m² olarak beyan edilen 170m² olduğu düşünülen zemin katta yer alan daire 17.000.000 TL fiyatla satılıktır. (100.000 TL/m²) Boğaziçi-2 Gayrimenkul: 0541 361 44 42

EMSAL 7: Konu taşınmazların bulunduğu binada yer alan, 4+1, 173m² olarak beyan edilen 1.katta yer alan daire 20.120.000 TL fiyatla satılıktır. (116.300 TL/m²)

Ayla Koçak Gayrimenkul: 0533 683 42 75

EMSAL 8: Konu taşınmazlara yakın konumda Ahenk Altunizade sitesinde yer alan, 2+1, 100 m² olarak beyan edilen 85m² olduğu düşünülen 2.katta yer alan daire 10.950.000 TL fiyatla satılıktır. (128.823 TL/m²) Remax Konsept: 0532 600 50 33

EMSAL 9: Konu taşınmazlara yakın konumda 4-5 yıllık binada yer alan, 3+1, 125m² olarak beyan edilen 110m² olduğu düşünülen 2.katta yer alan daire 12.500.000 TL fiyatla satılıktır. (113.636 TL/m²) Yankı Grup Gayrimenkul: 0532 596 25 34

EMSAL 10: Konu taşınmazların bulunduğu binada yer alan, 4+2, 246m² olarak beyan edilen 3.katta yer alan dubleks daire 28.000.000 TL fiyatla satılıktır. (113.821 TL/m²)

Ayla Koçak Gayrimenkul: 0533 683 42 75

EMSAL 11: Konu taşınmazlara yakın konumda Mesa Koru Evleri sitesinde yer alan, 4+1, 300m² olarak beyan edilen 260m² olduğu düşünülen dubleks daire 45.000.000 TL fiyatla satılıktır. (173.076 TL/m²) Queen Emlak: 0555 551 94 10

EMSAL 12: Konu taşınmazlara yakın konumda yeni binada yer alan, 5+1, 276 m² olarak beyan edilen 240 m² olduğu düşünülen dubleks daire 23.500.000 TL fiyatla satılıktır. (97.916 TL/m²) Remax Masa: 0532 709 08 75

EMSAL ANALİZ TABLOLARI

BAHÇE KATI EMSAL ANALİZ TABLOSU				
DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1 101.086,00 TL/m2	EMSAL 2 109.942,00 TL/m2	EMSAL 3 85.000,00 TL/m2
Konum	ÇİÇEKÇİ BOSTAN SOKAK	0%	-10%	0%
Bina Yaşı	0	0%	0%	0%
Genel Görünüm	İYİ	0%	0%	0%
Katı	0	0%	0%	0%
Alan	0,00	0%	0%	10%
Bakım Durumu	-	0%	0%	0%
Diğer (ŞEREFİYE)	-	0%	-5%	-5%
Pazarlık Payı %		-15%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-30%	-5%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		85.923,10 TL/m2	76.959,40 TL/m2	80.750,00 TL/m2
Bahçe katı konumlu taşınmazlar için düzenlenen emsal analiz tablosuna göre şerefiye-pazarlık payı indirgenmiş haliyle emsal konut birim fiyat aralığının 76.000 TL-86.000 TL arasında olduğu tespit edilmiştir.				

ZEMİN KAT EMSAL ANALİZ TABLOSU

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 4 102.236,00 TL/m2	EMSAL 5 107.142,00 TL/m2	EMSAL 6 100.000,00 TL/m2
Konum	ÇİÇEKÇİ BOSTAN SOKAK	0%	-6%	-5%
Bina Yaşı	0	0%	0%	0%
Genel Görünüm	İYİ	0%	0%	0%
Katı	0	0%	0%	0%
Alan	0,00	0%	0%	5%
Bakım Durumu	-	0%	0%	0%
Diğer (ŞEREFİYE)	-	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-15%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-21%	-10%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		86.900,60 TL/m2	84.642,18 TL/m2	90.000,00 TL/m2

Zemin kat konumlu taşınmazlar için düzenlenen emsal analiz tablosuna göre şerefiye-pazarlık payı indirgenmiş haliyle emsal konut birim fiyat aralığının 84.000 TL- 90.000 TL arasında olduğu tespit edilmiştir.

NORMAL KAT EMSAL ANALİZ TABLOSU

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 7 116.300,00 TL/m2	EMSAL 8 128.823,00 TL/m2	EMSAL 9 113.636,00 TL/m2
Konum	ÇİÇEKÇİ BOSTAN SOKAK	0%	-8%	0%
Bina Yaşı	0	0%	0%	5%
Genel Görünüm	İYİ	0%	0%	0%
Katı	0	0%	0%	0%
Alan	0,00	0%	-5%	0%
Bakım Durumu	-	0%	0%	0%
Diğer (ŞEREFİYE)	-	0%	-4%	0%
Pazarlık Payı %		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-32%	-10%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		98.855,00 TL/m2	87.599,64 TL/m2	102.272,40 TL/m2

Normal kat konumlu taşınmazlar için düzenlenen emsal analiz tablosuna göre şerefiye-pazarlık payı indirgenmiş haliyle emsal konut birim fiyat aralığının yaklaşık 87.000 TL- 103.000 TL arasında olduğu tespit edilmiştir.

NORMAL KAT+ÇATI KAT (DUBLEKS) EMSAL ANALİZ TABLOSU				
DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 10	EMSAL 11	EMSAL 12
		113.821,00 TL/m ²	173.076,00 TL/m ²	97.916,00 TL/m ²
Konum	ÇİÇEKÇİ BOSTAN SOKAK	0%	-30%	0%
Bina Yaşı	0	0%	0%	0%
Genel Görünüm	İyi	0%	0%	0%
Katı	0	0%	0%	0%
Alan	0,00	0%	0%	5%
Bakım Durumu	-	0%	0%	0%
Diğer (ŞEREFİYE)	-	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-15%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-45%	-5%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		96.747,85 TL/m ²	95.191,80 TL/m ²	93.020,20 TL/m ²
Çatı arasında piyyesi olan daire vasıflı taşınmazlar için düzenlenen emsal analiz tablosuna göre şerefiye-pazarlık payı indirgenmiş haliyle emsal konut birim fiyat aralığının yaklaşık 93.000 TL- 97.000 TL arasında olduğu tespit edilmiştir.				

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

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

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

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

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

- **1.bodrum kat-bahçe katı konumlu daireler için metrekare birim fiyat Aralığı 76.000 TL- 86.000 TL**
- **Zemin Kat konumlu daireler için metrekare birim fiyat Aralığı 84.000 TL- 90.000 TL,**
- **Normal Kat konumlu daireler için metrekare birim fiyat Aralığı 87.000 TL- 103.000 TL,**
- **Normal Kat + Çatı Katında bulunan “Çatı Arasında Piyesi Olan Daire” vasıflı Dubleks Meskenler için 93.000 TL-97.000 TL birim fiyatlar hesaplanmıştır. (Bknz. Emsal Analizi Tabloları)**
- **Tespit edilen birim fiyat aralıkları, 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat ve 2.normal kat +çatı katında bulunan meskenlerin değerlemesinde dikkate alınmıştır. Yapılan değerlemede taşınmazların konum, alan, cephe bilgileri göz önünde bulundurulmuştur.**
- **Değer takdirinde esas alınan birim değerler aşağıda ekli tabloda belirtildiği şekildedir.**

KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	VASFI	BRÜT ALANI (m2)	BİRİM DEĞERİ (TL/m2)
1.BODRUM KAT	1	DAİRE	91,49	₺77.986,67
ZEMİN KAT	5	DAİRE	151,57	₺85.637,00
ZEMİN KAT	6	DAİRE	120,26	₺85.523,03
ZEMİN KAT	8	DAİRE	152,8	₺87.827,23
1.NORMAL KAT	9	DAİRE	150,92	₺87.463,56
1.NORMAL KAT	11	DAİRE	173,42	₺91.973,24
1.NORMAL KAT	12	DAİRE	152,8	₺91.786,65
2.NORMAL KAT	15	DAİRE	173,24	₺93.973,68
2.NORMAL KAT	16	DAİRE	152,8	₺92.866,49
3.NORMAL KAT	17	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	229,77	₺94.311,70
3.NORMAL KAT	18	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	192,42	₺94.324,91
3.NORMAL KAT	19	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	245,8	₺93.978,84
3.NORMAL KAT	20	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	233,53	₺94.206,31

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE YASAL -MEVCUT DURUM DEĞERİ							
KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	VASFI	BRÜT ALANI (m2)	BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	YASAL DURUM DEĞERİ (TL) -KDV HARİÇ	RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD) KDV HARİÇ	RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO) KDV HARİÇ
1.BODRUM KAT	1	DAİRE	91,49	₺77.986,67	₺7.135.000	\$215.865,43	€ 198.269,35
ZEMİN KAT	5	DAİRE	151,57	₺85.637,00	₺12.980.000	\$392.702,63	€ 360.691,82
ZEMİN KAT	6	DAİRE	120,26	₺85.523,03	₺10.285.000	\$311.166,91	€ 285.802,41
ZEMİN KAT	8	DAİRE	152,8	₺87.827,23	₺13.420.000	\$406.014,58	€ 372.918,66
1.NORMAL KAT	9	DAİRE	150,92	₺87.463,56	₺13.200.000	\$399.358,61	€ 366.805,24
1.NORMAL KAT	11	DAİRE	173,42	₺91.973,24	₺15.950.000	\$482.558,32	€ 443.223,00
1.NORMAL KAT	12	DAİRE	152,8	₺91.786,65	₺14.025.000	\$424.318,52	€ 389.730,56
2.NORMAL KAT	15	DAİRE	173,24	₺93.973,68	₺16.280.000	\$492.542,28	€ 452.393,13
2.NORMAL KAT	16	DAİRE	152,8	₺92.866,49	₺14.190.000	\$429.310,50	€ 394.315,63
3.NORMAL KAT	17	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	229,77	₺94.311,70	₺21.670.000	\$655.613,71	€ 602.171,93
3.NORMAL KAT	18	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	192,42	₺94.324,91	₺18.150.000	\$549.118,08	€ 504.357,20
3.NORMAL KAT	19	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	245,8	₺93.978,84	₺23.100.000	\$698.877,56	€ 641.909,17
3.NORMAL KAT	20	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	233,53	₺94.206,31	₺22.000.000	\$665.597,68	€ 611.342,06
TOPLAM			2220,82		₺202.385.000	\$6.123.044,81	€ 5.623.930,15
Rapor tarihi itibarıyla merkez bankası döviz kurları 1 USD: 32,7479 TL, 1 EUR: 35,4772 TL esas alınmıştır.							
1 USD	33,053	1 EUR	35,9864				

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Daire vasıflı olan taşınmazların incelemesi yapılmıştır. Tebliğin 22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir." hükmü ne istinaden gerekli koşulların sağlanması halinde taşınmazların gayrimenkul portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

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

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 103 (Yüz Üç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE YASAL -MEVCUT DURUM DEĞERİ							
KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	VASFI	BRÜT ALANI (m2)	BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	YASAL DURUM DEĞERİ (TL) -KDV HARİÇ	RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD) KDV HARİÇ	RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO) KDV HARİÇ
1.BODRUM KAT	1	DAİRE	91,49	₺77.986,67	₺7.135.000	\$215.865,43	€ 198.269,35
ZEMİN KAT	5	DAİRE	151,57	₺85.637,00	₺12.980.000	\$392.702,63	€ 360.691,82
ZEMİN KAT	6	DAİRE	120,26	₺85.523,03	₺10.285.000	\$311.166,91	€ 285.802,41
ZEMİN KAT	8	DAİRE	152,8	₺87.827,23	₺13.420.000	\$406.014,58	€ 372.918,66
1.NORMAL KAT	9	DAİRE	150,92	₺87.463,56	₺13.200.000	\$399.358,61	€ 366.805,24
1.NORMAL KAT	11	DAİRE	173,42	₺91.973,24	₺15.950.000	\$482.558,32	€ 443.223,00
1.NORMAL KAT	12	DAİRE	152,8	₺91.786,65	₺14.025.000	\$424.318,52	€ 389.730,56
2.NORMAL KAT	15	DAİRE	173,24	₺93.973,68	₺16.280.000	\$492.542,28	€ 452.393,13
2.NORMAL KAT	16	DAİRE	152,8	₺92.866,49	₺14.190.000	\$429.310,50	€ 394.315,63
3.NORMAL KAT	17	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	229,77	₺94.311,70	₺21.670.000	\$655.613,71	€ 602.171,93
3.NORMAL KAT	18	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	192,42	₺94.324,91	₺18.150.000	\$549.118,08	€ 504.357,20
3.NORMAL KAT	19	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	245,8	₺93.978,84	₺23.100.000	\$698.877,56	€ 641.909,17
3.NORMAL KAT	20	ÇATI KATINDA PİYESİ OLAN DAİRE	233,53	₺94.206,31	₺22.000.000	\$665.597,68	€ 611.342,06
TOPLAM			2220,82		₺202.385.000	\$6.123.044,81	€ 5.623.930,15
Rapor tarihi itibarıyla merkez bankası döviz kurları 1 USD: 32,7479 TL, 1 EUR: 35,4772 TL esas alınmıştır.							
1 USD	33,053	1 EUR	35,9864				

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Bayram GÜMÜŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Günay AKALIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olca USTA