



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

RAPOR NO.....: 19

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ....: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 24.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 29.12.2021

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet sokak üzerinde, 725 ada, 26 parselde yer alan, 1 adet “Daire”, 1 adet “Çatı Arasında Piyasaları Olan Daire” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ .....: **5.060.000 TL (BEŞMİLYONALTMIŞBİN-TÜRK LİRASI),**  
TAMAMLANMASI HALİNDEKİ

EKSPERTİZ DEĞERİ .....: **5.100.000 TL (BEŞMİLYONYÜZBİN-TÜRK LİRASI)**

KDV DAHİL DEĞER.....: **5.970.800-TL (BEŞMİLYONDOKUZYÜZYETMİŞBİNSEKİZYÜZ  
-TÜRK LİRASI)**

TAMAMLANMASI HALİNDEKİ

KDV DAHİL DEĞERİ .....: **6.018.000 TL (ALTIMİLYONONSEKİZBİN-TÜRK LİRASI)**

Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence

B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul

Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 68 95

E-mail: [info@ekspertur.com.tr](mailto:info@ekspertur.com.tr)

Web: [www.ekspertur.com.tr](http://www.ekspertur.com.tr)

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TALEP EDEN KURUM                                    | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ                             | 07.10.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| DEĞERLEME TARİHİ                                    | 24.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| RAPOR TARİHİ VE NOSU                                | 29.12.2021/ 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| RAPORUN KONUSU                                      | İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet sokak üzerinde, 725 ada, 26 parselde yer alan, 1 adet “Daire”, 1 adet “Çatı Arasında Piyesleri Olan Daire” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |
| GARİMENKULLERİN MALİKİ                              | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| TAPU BİLGİLERİ                                      | Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| İMAR DURUMU                                         | Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 26.09.2016 tarihli 1/1000’lik Boğaziçi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama imar planında, Konut alanında kalmaktadır. Ayırık nizam, TAKS: 0.15, Hmax: 12.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| KISITLAYICI DURUMLAR                                | Konu mülkler projesine uygundur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER | <b>5.060.000 TL</b><br><b>Tamamlanması Halindeki Yasal Değer : 5.100.000,00 TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)      | Süleyman ÖKSÜM<br>407675                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)           | Serhat BOZAN<br>401262                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)      | Faruk BOZAN<br>401226                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

---

## İÇİNDEKİLER

---

### 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
- 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
- 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 1.4 RAPORUN KAPSAMI
- 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

### 2) GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

- 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
- 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU
- 2.3 GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.5 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.6 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
- 2.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE ( GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.9 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER

2.10 GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

2.11 BELLİ 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 OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.12 GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

### **3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ**

3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

3.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

3.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER

3.5. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

3.6. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI

### **4) GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER**

4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

#### 4.2 MALİYET YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

4.2.1. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN VARSAYIMLAR İLE BU BİLGİLERİN SONUÇLARI

#### 4.3 GELİR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER

4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

4.3.3. İNDİRGE/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

#### 4.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

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

4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

### 5) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

5.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ

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

5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER

5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

- 5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

## **6) DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARIN AÇIKLANMASI**

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

---

## **BÖLÜM 1 : DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

---

### **1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ**

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 3.000.000-TL

Ticaret sicil : 569458/0

Telefon : 0212 441 68 95

e-posta/Web : [info@ekspertur.com.tr](mailto:info@ekspertur.com.tr) / [www.ekspertur.com.tr](http://www.ekspertur.com.tr)

Adres : Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul

### **1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ**

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Ödenmiş Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 7.000.000.000,00-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : [info@ziraatgyo.com.tr](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

### **1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Sokak üzerinde, 725 ada, 26 parselde yer alan, 1 adet daire, 1 adet Çatı Arasında Piyaseleri Olan Dairelerin piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **1.4. RAPORUN KAPSAMI**

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

### **1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER**

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 25.12.2020 tarihinde 04 nolu, 24.03.2020 tarihi 01 nolu tarihinde, 17.05.2021 tarihinde 01 nolu olmak üzere 3 adet rapor hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2 : GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. GARİMENKULÜN TAPU KAYDI

|                                        |                                                  |                                     |                                  |           |            |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------|------------|
| İLİ                                    | İSTANBUL                                         | PAFTA                               |                                  | ARSA PAYI | EK LİSTE-1 |
| İLÇESİ                                 | ÜSKÜDAR                                          | ADA                                 | 725                              | BLOK NO   | EK LİSTE-1 |
| TAŞINMAZ KİMLİK NO                     | EK LİSTE-1                                       | PARSEL                              | 26                               | KAT NO.   | EK LİSTE-1 |
| MAHALLESİ                              | BURHANIYE                                        | ALANI (m <sup>2</sup> )             | 1548.87                          | B.B. NO.  | EK LİSTE-1 |
| KÖYÜ                                   | -                                                | NİTELİĞİ                            | ARSA                             |           |            |
| MEVKİİ                                 | -                                                | CİLT                                | EK LİSTE-1                       | SAYFA     | EK LİSTE-1 |
| MALİKLER                               | EK LİSTE-1                                       |                                     |                                  |           |            |
| <input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ | <input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI | <input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK | <input type="checkbox"/> DİĞER() |           |            |

### EK LİSTE-1

| BB No | Kat   | Cilt/ Sayfa | B.B Niteliği                       | Taşınmaz Kimlik No | Arsa Payı          | Malik                                                 |
|-------|-------|-------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|
| 1     | ZEMİN | 13/1250     | DAİRE                              | 112559800          | 33140900/502892880 | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V |
| 13    | ÜÇ    | 13/1262     | ÇATI ARASINDA PİYESLERİ OLAN DAİRE | 112559819          | 40988300/502892880 | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V |

### 2.2. GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU

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

### **2.3. GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

- ONAYLI PROJE TARİH VE NO : 20.08.2020-2020/10110
- RUHSAT TARİH VE NO : 21.08.2020-CİLT: 8 SAYFA: 7 (YENİ YAPI RUHSATI)
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : 04.10.2021 TARİH-19292 NUMARALI

**Açıklama:** Konu mülklere ait Üsküdar Belediyesinde yapılan araştırmada 21.08.2020 tarihi CİLT: 8 SAYFA: 7 numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, 04.10.2021 tarihli 19292 numaralı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Belediye arşiv dosyasında iskan tarihinden sonra herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

### **2.4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 07.10.2021 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülkler üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz veya devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### **Beyanlar Hanesinde ;**

-15.01.2021 tarih 1289 yevmiyeli Yönetim Planı : 13/01/2021( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) beyanı,

-19.02.2018 tarih 2972 yevmiyeli 26 NOLU PARSELDE BULUNAN YAPININ C İLE GÖSTERİLEN KISMI YOLA TECAVÜZLÜDÜR.( Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) beyanı, ( Parsel üzerindeki yıkılan eski yapıya ait olup hükmü kalmamıştır. )

-07.12.2017 tarih 22021 yevmiyeli 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (12 Kapı Sayılı Yapı İçin) ( Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı, ( Parsel üzerindeki eski yapıya aittir.)

-22.10.2020 tarih 25514 yevmiyeli Diğer İrtifak Hakkı : Krokide B ile gösterilen Zeminaltı Otopark alanında 26 Parsel aleyhine 25parcel lehine 1103,87 m2lik irtifak hakkı tesisi( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) irtifakı bulunmaktadır.

#### **Şerhler Hanesinde ;**

-21.09.2020 tarih 21966 yevmiyeli Tamamında %50 arsa sahipleri %50si müteahhit adına hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.( Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) Malik: GÜNERİ ŞEHİRCİLİK İNŞAAT PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ şerhi bulunmaktadır.

Açıklamalar : -Riskli yapı beyanı ruhsat tarihinden önce olduğu için eski yapı ile ilgilidir. Taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

-Tecavüz beyanı parsel üzerindeki eski yapıya ait olup hükmü kalmamıştır.

\*Kat karşılığı inşaat sözleşmesinden sonra kat irtifakı kurulmuş olup taşınmazlara herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### **2.5. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER**

Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre en son 15.01.2021 tarihinde Ticaret Şirketlerine Kat İrtifakı Tesisi işlemi yapılmıştır.

## 2.6. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |                                 |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| PLAN ÖLÇEĞİ                    | 1/1000                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |                                 |
| BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE       | İstanbul Büyükşehir Belediyesi                                                                                                                                                                                                                                                                                 | İMAR PLANI ONAY TARİHİ         | 26.09.2016                      |
| TAKS                           | 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | YÜKSEKLİK (H)                  | 12,50                           |
| KAKS                           | Kaks bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | EMSAL                          | Kaks bulunmamaktadır.           |
| ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan) | 4-4-(5-4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | İNŞAAT NİZAMI                  | Ayrık                           |
| LEJANT                         | Konut alanı                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO | 20.10.2021-E-98901083-754-55926 |
| PARSELİN TERKLERİ              | Parselin terki bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |                                 |
| AÇIKLAMALAR                    | Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 26.09.2016 tarihli 1/1000'lik Boğaziçi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama imar planında, Konut alanında kalmaktadır. Ayrık nizam, TAKS: 0.15, Hmax: 12.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. |                                |                                 |

## 2.7. GAYRİMENKULÜN İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

## 2.8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmamaktadır.

## 2.9. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER

Konu mülklere ait Üsküdar Belediyesinde yapılan araştırmada 21.08.2020 tarihi CİLT: 8 SAYFA: 7 numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, 04.10.2021 tarihli 19292 numaralı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Konu taşınmaz yapı kullanma izin belgesi almış olup yasal süreçlerini tam ve eksiksiz tamamlamıştır.

## 2.10. GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu mülk yapı denetim faaliyetini 2E YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. firması üstlenmiştir.

**2.11. GAYRİMENKULÜN BELLİ 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 OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER**

Konu taşınmazlara ait hazırlanan iş bu rapor proje değerlendirme çalışması olmayıp konu mülklerin piyasa değer tespiti için hazırlanmıştır.

**2.12. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazların yer aldığı binaya ait Y22346D5FF11E numaralı C sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

**BÖLÜM 3 : ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ**

**3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**

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

**Konum Analizi :** İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları

içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları 11 arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir.

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

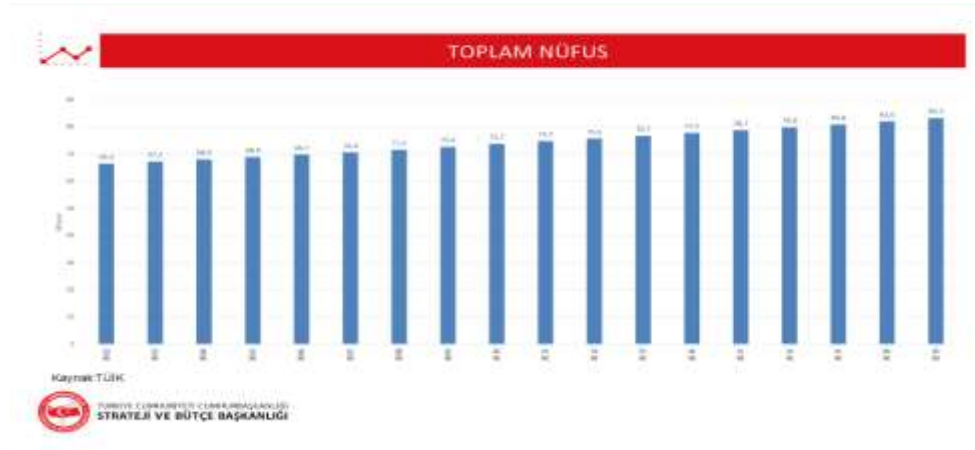
Üsküdar; İstanbul ilinin en eski yerleşim birimlerinden biri olmakla beraber, hala en yoğun nüfus yapısına sahip ilçelerinden birisidir. Harem Otogarı ile Anadolu yakasının ulaşım merkezlerinden birine sahiptir. Üsküdar ilçesinde 33 adet mahalle bulunmaktadır, Altunizade Mahallesi, Acıbadem Mahallesi, Burhaniye Mahallesi, Beylerbeyi Mahallesi, Kandilli Mahallesi coğrafi ve sosyo-ekonomik konuma sahip mahallelerdir.

Üsküdar, gün geçtikçe planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış; kaçak yapılaşması eskiye oranla azalan, depreme dayanıklı binaları ile gelişime örnek gösterilen kent olarak büyümektedir. Kız Kulesi, III. Ahmet Çeşmesi, Selimiye Kışlası, Çamlıca Tepesi gibi sanat ve tarihi merkezleri bulunmaktadır. Avrasya Tüneli ve Marmaray gibi dev ulaşım yatırımları sayesinde Avrupa yakasındaki tarihi yarımada ya yakınlaşan Üsküdar, yatırımcıların yeni gözdesi oldu. Üsküdar'da markalı konut projeleri, sağlık ve turizm yatırımları tam gaz sürüyor. Belediye ise tarihe ve doğaya saygılı bir dönüşüm planlıyor. Avrasya Tüneli, Marmaray ve yeni metro hattı projeleri ile bölgenin değerinin giderek arttırmıştır. Tarihi ve kültürel zenginliklere de ev sahipliği yapan bölgede eski yapı stokunun yenilenmeye ihtiyaç duymaktadır. Bölgede bina bazında yenileme yerine daha geniş alanda dönüşüm yapılmasının daha faydalı olacaktır.

### **3.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ**

#### **Demografik Veriler**

- Türkiye nüfusu artarak 2002 yılındaki 66,4 milyon düzeyinden 2019 yılında 83,2 milyon kişiye ulaşmıştır.
- Toplam nüfus içerisinde çalışma çağı nüfusu (15-64 yaş) ile yaşlı nüfusun (65+ yaş) payı artmakta ancak 14 yaş altı nüfusun payı azalmaktadır. 2019 yılında 0-14 yaş grubunun toplam nüfus içerisindeki payı yüzde 23,1, 15-64 yaş grubunun payı yüzde 67,8 ve 65 ve üstü grubun payı yüzde 9,1 olarak gerçekleşmiştir.
- Yaş gruplarının toplam nüfus içerisindeki payında yaşanan bu değişimin altında, toplam doğurganlık hızının nüfusun yenilenme düzeyi olan 2,1 düzeyinin altına inmiş olması ve ülkemizde yaşam standartlarında gerçekleşen iyileşmeler nedeniyle insan ömrünün uzaması yatmaktadır. Son 17 yılda, doğuşta hayatta kalma ümidi kadın ve erkek ortalamasında yaklaşık 5,8 yıl artmıştır. 2019 yılı itibarıyla kadınların doğuşta hayatta kalma ümidi 81,0 yılken, bu düzey erkeklerde 75,6'dır.
- Doğurganlığın yenilenme hızı düzeyinde seyretmesi ile ömrün uzamasının bir sonucu olarak nüfus yaşlanmakta ve nüfusun ortanca yaşı yükselmektedir.
- Demografik açıdan önem taşıyan göstergelerden birisi de bebek ölüm hızıdır. Sağlık hizmetlerinde ve yaşam standartlarında yaşanan iyileşmenin sonucunda bebek ölüm hızı 2002 yılındaki binde 25 düzeyinden 2019 yılında binde 9 düzeyine kadar gerilemiştir.



## Ekonomik Veriler

### Büyüme

- GSYH 2021 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 21,7 oranında büyüme kaydetmiştir.
- İkinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 2,3, sanayi sektörü yüzde 40,5 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 20,5 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,9 olarak gerçekleşmiştir.
- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 20,3 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 22,9 ve yüzde 4,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,9 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2021 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 12,2 oranında, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 35,2 oranında artmıştır.
- Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 13,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

1-Yıllıklandırılmış GSYH Büyümesi



## Enflasyon

- 2021 yılı Ekim ayında TÜFE yüzde 2,39 oranında artmıştır. Ekim ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon yüzde 19,89 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Yüzde 1,92 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,52 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 7,56 oranında azalan Giyim ve Ayakkabı grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı eksi 0,40 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,29 oranında artan Konut grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,43 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yıllık enflasyona en büyük etki 6,77 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 3,30 puanla Konut ve 3,16 puanla Ulaştırma gruplarından gelmiştir.
- C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Ekim ayında yüzde 1,79 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,49 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 1,04 oranında artmıştır.
- Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 16,82 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 18,46, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 15,43 olarak gerçekleşmiştir.
- Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,43 puan artışla yüzde 15,94'ten yüzde 16,37'ye yükselmiştir.
- Yi-ÜFE Ekim ayında yüzde 5,24 oranında artmış ve Yi-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 46,31 olarak gerçekleşmiştir.
- İmalat fiyatları Ekim ayında yüzde 5,37 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 45,94 olarak gerçekleşmiştir.
- Ara malı fiyatları ise Ekim ayında yüzde 5,34 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 53,20 oranında artış kaydedilmiştir.

TÜFE - Yi-ÜFE



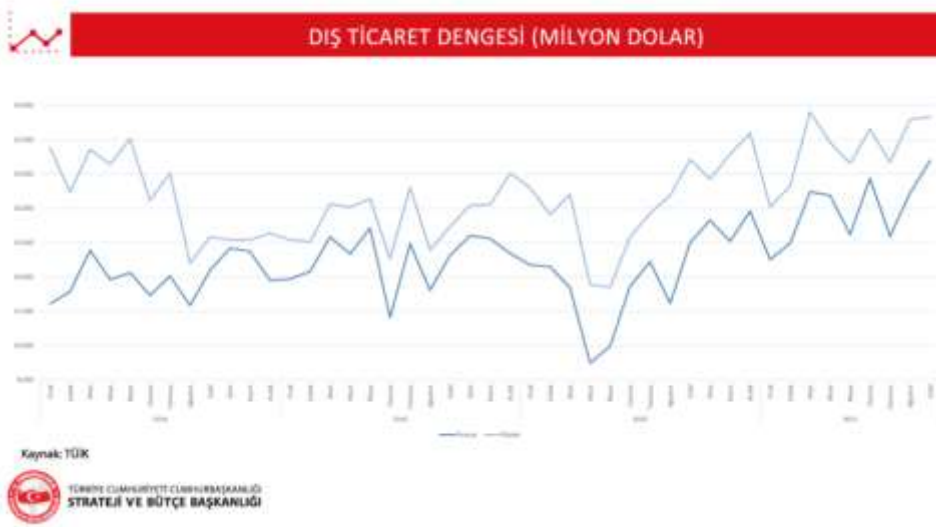
## İstihdam

- 10 Kasım 2021 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2021 yılı Eylül ayında yüzde 11,1 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 30 milyon 144 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 47,2 oldu.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında;
- İstihdam oranı yüzde 45,8 olarak gerçekleşti.
- İşgücü 33 milyon 48 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 51,7 olarak gerçekleşti.
- Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı yüzde 11,5 oldu.



## Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

- 2021 yılının Eylül ayında ihracat 20,8 milyar dolar, ithalat ise 23,3 milyar dolar seviyesinde kaydedildi.
- Eylül ayında dış ticaret açığı 2,5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında motorlu kara taşıtlar ihracatında yüzde 7,8 azalırken; enerji ithalatında yüzde 65,7 oranında artış yaşanmıştır.
- Ağustos ayı ihracat miktar endeksi yüzde 38,2 artmış, ithalat miktar endeksi ise yüzde 2,7 oranında azalmıştır.
- Ağustos ayında ihracat fiyatlarında yüzde 9,9; ithalat fiyatlarında ise yüzde 27,1 artış gözlemlendi.
- Dış ticaret haddi ise bir önceki yılın aynı ayına göre 13,6 puan düşerek 86,8 seviyesine geriledi.
- Ağustos ayı itibarıyla, cari işlemler dengesi 528 milyon dolar fazla verdi.
- On iki aylık cari işlemler açığı ise Ağustos ayı itibarıyla 23 milyar dolar seviyesindedir.
- Ağustos ayında portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri sırasıyla 1.339 ve 7.271 milyon dolar seviyesindeyken; doğrudan yabancı yatırımlar kaynaklı 319 milyon dolarlık net sermaye çıkışı gerçekleşmiştir.



## Mali Piyasalar

Haftalık Kredi Ve Mevduat Faiz Gelişmeleri 15.11.2021

| Haftalık Kredi ve Mevduat Faiz Gelişmeleri <sup>1</sup> |                  |            |            |               |             |             |       |          |        |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------|------------|---------------|-------------|-------------|-------|----------|--------|
| 15.11.2021                                              |                  |            |            |               |             | Değişim     |       |          |        |
|                                                         | 8.11.2020        | 25.12.2020 | 8.10.2021  | 29.10.2021    | 5.11.2021   | Haftalık    | Aylık | Yıl Sonu | Yıllık |
|                                                         | (Bir Önceki Yıl) | (Yıl Sonu) | (Geçen Ay) | (Geçen Hafta) | (Son Hafta) | (Baz Puanı) |       |          |        |
| Ticari Kredi                                            | 16,7             | 19,8       | 20,1       | 18,7          | 18,5        | -14         | -160  | -109     | 183    |
| Ticari Kredi <sup>2</sup>                               | 16,8             | 19,7       | 21,0       | 19,4          | 19,5        | 12          | -151  | -119     | 261    |
| Tüketici Kredisi                                        | 19,2             | 22,1       | 22,2       | 22,3          | 22,1        | -13         | -11   | -2       | 297    |
| Tüketici Kredisi <sup>2</sup>                           | 18,1             | 21,2       | 23,8       | 23,9          | 23,7        | -27         | -19   | 243      | 508    |
| İhtiyaç Kredisi                                         | 20,3             | 23,0       | 23,4       | 23,3          | 23,3        | 22          | 13    | 55       | 318    |
| İhtiyaç Kredisi <sup>2</sup>                            | 18,5             | 21,6       | 24,7       | 24,7          | 24,7        | 3           | 0     | 316      | 621    |
| Taahhüt Kredisi                                         | 18,6             | 16,6       | 21,3       | 20,3          | 21,8        | 143         | 40    | 916      | 317    |
| Konut Kredisi                                           | 15,6             | 18,7       | 17,9       | 17,5          | 17,2        | -20         | -66   | -140     | 166    |
| TL Mevduat <sup>3</sup>                                 | 11,9             | 15,9       | 17,3       | 15,7          | 15,5        | -21         | -180  | -36      | 365    |

Kaynak: TCMB

(1) Bankaların TL kredi ve mevduatlarına uygulanan faiz oranları gösterilmektedir. (Akm, Yıllık, Dönemlik Ortalamalar, %) Tablodaki tarihler her dönemin son Cuma gününü ifade etmekte ve o tarih itibarıyla bir haftalık veriyi içermektedir.

(2) Kredili mevduat hesapları ve kurumsal kredi kartları dahilidir.

(3) Kredili mevduat hesapları dahilidir.

(4) TL üzerinden açılan toplam mevduatlara uygulanan ortalama faiz oranıdır.

Haftalık Kredi Ve Mevduat Gelişmeleri 15.11.2021

| Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri <sup>1</sup> |             |                  |            |            |               |             |         |          |        |
|----------------------------------------------------|-------------|------------------|------------|------------|---------------|-------------|---------|----------|--------|
| 15.11.2021                                         |             |                  |            |            |               | Değişim     |         |          |        |
|                                                    | 8.11.2020   | 31.12.2020       | 8.10.2021  | 29.10.2021 | 5.11.2021     | Haftalık    | Aylık   | Yıl Sonu | Yıllık |
|                                                    | (Milyar TL) | (Bir Önceki Yıl) | (Yıl Sonu) | (Geçen Ay) | (Geçen Hafta) | (Son Hafta) | (Yüzde) |          |        |
| Toplam Kredi                                       | 3.698,8     | 3.575,9          | 4.028,9    | 4.172,0    | 4.201,0       | 0,7         | 4,3     | 17,5     | 13,6   |
| TL                                                 | 2.297,2     | 2.347,8          | 2.580,7    | 2.619,4    | 2.632,8       | 0,5         | 2,0     | 12,1     | 14,0   |
| YP <sup>2</sup>                                    | 1.399,6     | 1.228,1          | 1.448,2    | 1.552,6    | 1.568,2       | 1,0         | 8,3     | 27,7     | 12,0   |
| YP (USD cinsli)                                    | 165,1       | 166,4            | 163,1      | 163,2      | 162,2         | -0,6        | -0,6    | -2,5     | -1,7   |
| Toplam Mevduat                                     | 3.664,6     | 3.456,0          | 4.129,8    | 4.333,0    | 4.374,6       | 1,0         | 5,9     | 26,6     | 19,4   |
| TL                                                 | 1.557,6     | 1.548,0          | 1.848,6    | 1.902,5    | 1.903,4       | 0,1         | 3,0     | 23,1     | 22,2   |
| YP                                                 | 2.106,9     | 1.909,0          | 2.281,2    | 2.430,5    | 2.471,2       | 1,7         | 8,3     | 29,5     | 17,3   |
| YP (USD cinsli)                                    | 240,0       | 258,5            | 257,0      | 256,3      | 256,7         | 0,2         | -0,5    | -1,1     | 3,1    |

Kaynak: SODK

(1) Bankaların TL kredi ve mevduat tutarları hariçtir.

(2) Döviz endeksli krediler TL'den çıkarak YP'ye eklenmiştir.

### 3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

### 3.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER

Ekspertizi yapılan konu mülklerin bulunduğu ana gayrimenkul İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Fatih Sultan Mehmet sokak üzerinde konumlu 725 ada, 26 parsel nolu arsa üzerinde konumlu inşaatı devam eden betonarme binadır.

Ana gayrimenkul Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 20.08.2020 tarih 2020/10110 numaralı mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmaktadır. Ana gayrimenkulde projesine göre 2. bodrum katta otopark, sığınak, jeneratör odası, tesisat odası, akım odası, 1. bodrum katta çöp odası ve 3 adet dükkan bulunmaktadır. Zemin kat, 1, 2 nolu normal katlarda 3'er adet daire, 3 nolu normal katta 4 adet çatı arasında piyesleri olan daire olmak üzere ana gayrimenkulde 16 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapıdır, bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır. 1 adet asansör bulunmaktadır.

**1 numaralı bağımsız bölüm** zemin katta yer almaktadır. Bina giriş cephesine göre sol ön ve yan cephede konumludur. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 20.08.2020 tarih 2020/10110 numaralı mimari projesine göre, 4 oda, salon, mutfak, banyo, wc, 2 duş, hol ve antre düzeninde brüt 164m<sup>2</sup> + 14 m<sup>2</sup> zemin terası alanına sahiptir. Daire giriş kapısı ve iç kapılar henüz takılmamıştır. Pencere pvc doğramadır. Yerler tüm mahallerde şaplı haldedir. Duvarlar saten boyalıdır. Mutfakta dolap ve tezgah montajı yapılmamıştır. Banyoda yer ve duvarlar seramik kaplı olup iç tefrişat bulunmamaktadır. Konu mülkün inşaat seviyesi %88 olarak tespit edilmiştir.

**13 numaralı bağımsız bölüm** 3. katta yer almaktadır. Bina giriş cephesine göre sağ ön ve yan cephede konumludur. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 20.08.2020 tarih 2020/10110 numaralı mimari projesine göre, normal katta 1 oda, soyunma odası, salon, mutfak, banyo, wc, 2 balkon ve antre düzeninde brüt 110m<sup>2</sup>, çatı katında 2 oda, 2 banyo ve antre düzeninde brüt 55m<sup>2</sup>, toplam brüt 165m<sup>2</sup> + 13 m<sup>2</sup> teras alanına sahiptir. Daire giriş kapısı çeli kapı, iç kapılar panel kapıdır. Pencere pvc doğramadır. Yerler salon ve odalarda laminat parke kaplama, antre ve mutfakta seramik kaplamadır. Duvarlar saten boyalıdır. Mutfakta lake dolaplar ve tezgah bulunmaktadır. Banyoda yer ve duvarlar seramik kaplı olup duş kabini, dolaplı lavabo ve klozet bulunmaktadır.

### 3.5. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Yerinde yapılan incelemede konu mülklerin projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

### 3.6. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Yerinde yapılan incelemede konu mülklerin projesine uygun olduğu ve ruhsat almasını gerektiren herhangi bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

### 3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI

Konu mülkler mesken nitelikli olup mevcut durumda boş vaziyettedir.

## BÖLÜM 4 : GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

### 4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

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

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

#### 4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

Konu mülkün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmış ve emsallerin yer aldığı bölge krokide gösterilmiştir. Tüm emsallerin şerefiye, pazarlık payı vb. düzeltmeleri madde 4.1.2 de belirtilmiştir.



### Satılık Emsaller

**EMSAL 1:** Konu mülklere yakın konumda, yan bloğunda bahçe katta 2+1 110m<sup>2</sup> brüt alanlı olarak ifade edilen, 95m<sup>2</sup> net alanı olduğu düşünülen satılık daire için 2.100.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 22.105-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0545 256 80 34

**EMSAL 2:** Konu mülklere yakın konumda, yeni binada bahçe katta 2+1 85m<sup>2</sup> brüt alanlı 70 m<sup>2</sup> net olarak ifade edilen satılık daire için 1.250.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 17.857-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0542 720 34 08,

**EMSAL 3:** Konu mülklere yakın konumda, Mahal İstanbul projesinde bahçe katta 3+1 120m<sup>2</sup> brüt alanlı olarak ifade edilen 105 m<sup>2</sup> net satılık bahçe dubleksi daire için 2.200.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 20.952-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0216 355 70 60

**EMSAL 4:** Konu mülklere yakın konumda, yan bloğunda 4. katta 4+1 240m<sup>2</sup> brüt alanlı olarak ifade edilen 220 m<sup>2</sup> net satılık daire için 3.795.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 17.250-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 611 96 80,

**EMSAL 5:** Konu mülklere yakın konumda, Burhaniye Konakları projesinde, 5. katta 5+1 221m<sup>2</sup> brüt alanlı 205 m<sup>2</sup> net alanlı satılık daire için 3.825.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 18.659-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 369 53 92,

**EMSAL 6:** Konu mülklere yakın konumda, Mahal Burhaniye projesinde, 5. katta 5+1 176m<sup>2</sup> brüt alanlı 155 net alanlı satılık daire için 2.950.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 19.032-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0542 720 34 08

### Kiralık emsaller

**EMSAL 7:** Konu mülklere yakın konumda, yeni binada, bahçe katta brüt 135m<sup>2</sup> net 115 m<sup>2</sup> 3+1 daire için aylık kira 5.500 TL istenilmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 48-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0532 355 80 93

**EMSAL 8:** Konu mülklere yakın konumda, 21-25 yıllık binada, bahçe katta 95m<sup>2</sup> olarak ifade edilen net 75 m<sup>2</sup> 2+1 daire için aylık kira 3.000 TL istenilmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 40-TL/m<sup>2</sup>) **Sahibinden** Tel: 0537 953 29 43

**EMSAL 9:** Konu mülklere yakın konumda, 2 yıllık binada, 3. katta 236m<sup>2</sup> olarak ifade edilen 210 m<sup>2</sup> 4+2 daire için aylık kira 11.000 TL istenilmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 52-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 414 36 13

**EMSAL 10:** Konu mülklere yakın konumda, yeni binada, 5. katta 280m<sup>2</sup> olarak ifade edilen 260 net 4+2 daire için aylık kira 13.000 TL istenilmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 50-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0535 668 50 17

#### 4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

| SATILIK DAİRE BİRİM FİYAT HESAPLAMASI |             |                                        |                            |       |                 |                |          |               |                                  |
|---------------------------------------|-------------|----------------------------------------|----------------------------|-------|-----------------|----------------|----------|---------------|----------------------------------|
| Emsaller                              | Fiyatı (TL) | Düzeltilmiş Net Alan (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> Fiyatı (TL) | Konum | İnşaat Kalitesi | Mimari Özellik | Büyüklik | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL/m <sup>2</sup> ) |
| Emsal 1                               | 2.100.000   | 95                                     | 22.105                     | 0%    | 0%              | 0%             | -10%     | -10%          | 17.905                           |
| Emsal 2                               | 1.250.000   | 70                                     | 17.857                     | 0%    | 0%              | 0%             | -10%     | -10%          | 14.464                           |
| Emsal 3                               | 2.200.000   | 105                                    | 20.952                     | 0%    | 0%              | 0%             | -5%      | -10%          | 17.914                           |
| Emsal 4                               | 3.795.000   | 220                                    | 17.250                     | 0%    | 0%              | 0%             | 0%       | -10%          | 15.525                           |
| Emsal 5                               | 3.825.000   | 205                                    | 18.659                     | 0%    | 0%              | 0%             | 0%       | -10%          | 16.793                           |
| Emsal 6                               | 2.950.000   | 155                                    | 19.032                     | 0%    | 0%              | 0%             | 0%       | -10%          | 17.129                           |

**\*Satılık dükkan emsalleri dikkate alınarak konumu, büyüklüğü, inşai durumları dikkate alınarak 14.464-17.914 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.**

| KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI |             |                           |                |       |                 |                |          |               |                     |
|------------------------------|-------------|---------------------------|----------------|-------|-----------------|----------------|----------|---------------|---------------------|
| Emsaller                     | Fiyatı (TL) | Düzeltilmiş Net Alan (m2) | m2 Fiyatı (TL) | Konum | İnşaat Kalitesi | Mimari Özellik | Büyüklik | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL/m2) |
| <b>Emsal 7</b>               | 5.500       | 115                       | 48             | 0%    | 0%              | 0%             | 0%       | -4%           | 46                  |
| <b>Emsal 8</b>               | 3.000       | 75                        | 40             | 0%    | 0%              | 3%             | 0%       | -4%           | 40                  |
| <b>Emsal 9</b>               | 11.000      | 210                       | 52             | 0%    | 0%              | 0%             | 0%       | -4%           | 50                  |
| <b>Emsal 10</b>              | 13.000      | 260                       | 50             | 0%    | 0%              | 0%             | 0%       | -4%           | 48                  |

**\*Kiralık dükkan emsalleri dikkate alınarak konumu, büyüklüğü, inşai durumları dikkate alınarak 40-50 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.**

Pazar yaklaşımı sonucunda ortalama birim değerler hesaplanmış olup pazar yaklaşımı yöntemine göre değer analizi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

**EK TABLO-2**

| PİYASA DEĞERİ TABLOSU( EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ) |                                    |       |            |            |                         |                                       |                                         |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|------------|------------|-------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO                                    | NİTELİK                            | KAT   | CEPHESİ    | YASAL ALAN | M2 BİRİM FİYATI (TL/m2) | TAMAMLANMASI HALİNDE SATIŞ DEĞERİ(TL) | İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE YASAL DEĞERİ(TL) |
| 1                                                    | DAİRE                              | ZEMİN | BATI       | 164        | 15.000,00               | 2.460.000,00                          | 2.420.000,00                            |
| 13                                                   | ÇATI ARASINDA PİYESLERİ OLAN DAİRE | 3     | GÜNEY DOĞU | 165        | 16.000,00               | 2.640.000,00                          | 2.640.000,00                            |
| <b>TOPLAM</b>                                        |                                    |       |            |            |                         | <b>5.100.000,00</b>                   | <b>5.060.000,00</b>                     |

#### 4.2. MALİYET YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

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

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirilmediği ve bağımsız bölüm değerlemesi yapıldığından bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **4.2.1. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN VARSAYIMLAR İLE BU BİLGİLERİN SONUÇLARI**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### **4.3. GELİR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ**

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

##### **Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorte etme Süresi = Değer

##### **Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi**

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

#### **4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER**

##### **Kapitalizasyon Oranı**

\* Konu mülkler ile aynı bölgede 3 yıllık binada bahçe katta 1+1 brüt 48 m2 net 40 m2 belirtilen 2.000 TL kiracılı daire için istenen değer : 650.000 TL **Emlak Ofisi** Tel : 0 (532) 474 46 28

Amortisman süresi : 650.000 TL x 0,97 (%3 pazarlık) / 2.000 TL = ~315 ay

**Kapitalizasyon Süresi** : Konu mülklerin daha nitelikli projede ve daha yüksek değerlere sahip olması dikkate alınarak emsalden ulaşılan mülklerin kendini amorti etme süresinden daha uzun olacağı kanaati ile % 10 arttırılarak 315 x 1,10 ~ 345 ay olarak değerlendirilmiştir.

##### **Takdir Edilen Kira Değerleri**

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak tamamlanması halindeki kira birim değer aralığı 40-50 TL/m2 tespit edilmiş olup toplam kira değeri 203.700-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

### EK TABLO-3

| KİRA ANALİZ TABLOSU |                                    |       |            |            |                                                       |                  |                               |
|---------------------|------------------------------------|-------|------------|------------|-------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO   | NİTELİK                            | KAT   | CEPHESİ    | YASAL ALAN | TAMAMLANMASI HALİNDEKİ YASAL KİRA BİRİM DEĞERİ(TL/m2) | KİRA DEĞERİ (TL) | %18 KDV DAHİL KİRA DEĞERİ(TL) |
| 1                   | DAİRE                              | ZEMİN | BATI       | 164        | 42,08                                                 | 6.900,00         | 8.140,00                      |
| 13                  | ÇATI ARASINDA PİYESLERİ OLAN DAİRE | 3     | GÜNEY DOĞU | 165        | 49,10                                                 | 8.100,00         | 9.560,00                      |
| GENEL TOPLAM        |                                    |       |            |            |                                                       | 15.000,00        | 17.700,00                     |

|                                                                            |                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI</b>                        | 345 AY                                                               |
| <b>AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ</b>                               | Aylık kira bedeli: 15.000,00TL<br>Yıllık kira bedeli ~ 180.000,00 TL |
| <b>DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI</b> | 345 Ay x 14.975 TL /ay=~ 5.175.000,00 TL                             |

#### 4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

Konu mülk kullanım amacı mesken olması nedeniyle indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmamıştır.

#### 4.3.3. İNDİRGENMİŞ İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

İndirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmadığından indirim oranı hesaplaması yapılmamıştır.

#### 4.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

##### 4.4.1. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Konu mülkler hasılat paylaşımı ve kat karşılığına konu olmaması nedeniyle bu yönde çalışma yapılmamıştır.

##### 4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Konu mülkler mesken nitelikli taşınmazlar arsa ve arazi değildir.

##### 4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut niteliğinin en etkin en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

##### 4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazların tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

---

## **BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**

---

### **5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

Değerlemesi yapılan mesken nitelikli taşınmazlar yatırım aracı olarak kullanılsa da genellikle mal sahipleri tarafından barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik kullanım özelliği göstermektedir. Taşınmazların değerini etkileyen unsurlar konumu, büyüklüğü, bina yaşı ve inşai özellikleri gibi unsurlar olduğu tespit edilmiş olup emsallerin her birinde bu özellikler değişkenlik göstermekte ve değere doğrudan etki etmektedir. Taşınmazların gerçekçi piyasa analizi yapabilmek adına pazarda bulunan emsallerin bu kriterlere göre analizini yaparak nihai değere ulaşılması olacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle nihai değer takdirinde piyasa değeri yöntemi kullanılmıştır. Meskenler binanın tamamını oluşturmadığı ve bağımsız bölüm bazında değerlendirilmesi nedeniyle maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Taşınmazlar yalnızca gelir getirici mülk olarak kullanılmadığından gelir yöntemi nihai değer olarak alınmamıştır.

### **5.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ**

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### **5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

### **5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı taşınmazın değerini etkileyen veya devredilmesine engel teşkil edilebilecek şerh, ipotek, haciz vb. takyidat bulunmamaktadır.

### **5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### **5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmazlar daire nitelikli olup bu yönde bir tasarruf bulunmamaktadır

### **5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL**

## **KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

“Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliği **MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891)** (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

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

**b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643)** Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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

Hükümleri doğrultusunda konu mülklerin **Daire** olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

## BÖLÜM 6 : DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARININ AÇIKLANMASI

### 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayıç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Konu mülklerin nihai değer takdiri olarak belirlenen ve 5.1 maddesinde detaylı şekilde açıklanan hususlardan yola çıkarak piyasa değeri yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen değeri şu şekildedir;

| PIYASA DEĞERİ TABLOSU( EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ) |                                    |            |                         |                                       |                                         |                                              |                                       |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO                                    | NİTELİK                            | YASAL ALAN | M2 BİRİM FİYATI (TL/m2) | TAMAMLANMASI HALİNDE SATIŞ DEĞERİ(TL) | İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE YASAL DEĞERİ(TL) | TAMAMLANMASI HALİNDEKİ KDV DAHİL DEĞERİ(%18) | İNŞAAT SEVİYELİ KDV DAHİL DEĞERİ(%18) |
| 1                                                    | DAİRE                              | 164        | 15.000,00               | 2.460.000,00                          | 2.420.000,00                            | 2.902.800,00                                 | 2.855.600,00                          |
| 13                                                   | ÇATI ARASINDA PİYESLERİ OLAN DAİRE | 165        | 16.000,00               | 2.640.000,00                          | 2.640.000,00                            | 3.115.200,00                                 | 3.115.200,00                          |
| TOPLAM                                               |                                    |            |                         | 5.100.000,00                          | 5.060.000,00                            | 6.018.000,00                                 | 5.970.800,00                          |

Rakamla; 5.060.000 TL ve Yazıyla; (BEŞMİLYONALTMIŞBİN-TÜRK LİRASI), Tamamlanması Halindeki Değeri 5.100.000 TL (BEŞMİLYONYÜZBİN-TÜRK LİRASI)

KDV dahil satış değeri: %18 kdv oranına tabi olan dairelerin değeri 5.060.000,00-TL + KDV(%18) 910.800,00-TL = 5.970.800.000,00-TL,

Tamamlanması Halindeki KDV dahil satış değeri: %18 kdv oranına tabi olan dairelerin değeri 5.100.000,00-TL + KDV(%18) 918.000,00-TL = 6.018.000,00-TL,

Usd kurundan Yasal değeri; 430.034,42- USD

Usd Kurundan Bitmesi Halindeki Değeri ; 433.433,90

- Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
- Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
- İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
- Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 11,7665

|                                                                                            |                                                                                               |                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hazırlayan</b><br><b>Süleyman ÖKSÜM</b><br>Değerleme Uzmanı<br>S.P.K. Lisans no: 407675 | <b>Kontrol</b><br><b>Serhat Bozan</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>S.P.K. Lisans no: 401262 | <b>Onay</b><br><b>Faruk BOZAN</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>S.P.K. Lisans no: 401226 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 14. EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- İNŞAAT SEVİYE TABLOSU



**ANA GAYRİMENKUL**



**ANA GAYRİMENKUL**



**ANA GAYRİMENKU**



**BİNA GİRİŞİ**



**BİNA GİRİŞ HOLÜ**



**DAİRE GİRİŞİ(1)**



**SALON(1)**



**ODA(1)**



**ODA(1)**



**1 NOLU DAİRE**



**DAİRE GİRİŞİ(13)**

**MUTFAK(13)**



**SALON-BALKON(13)**



**ODA(13)**



**BANYO-ÇATI KATI ODA(13)**

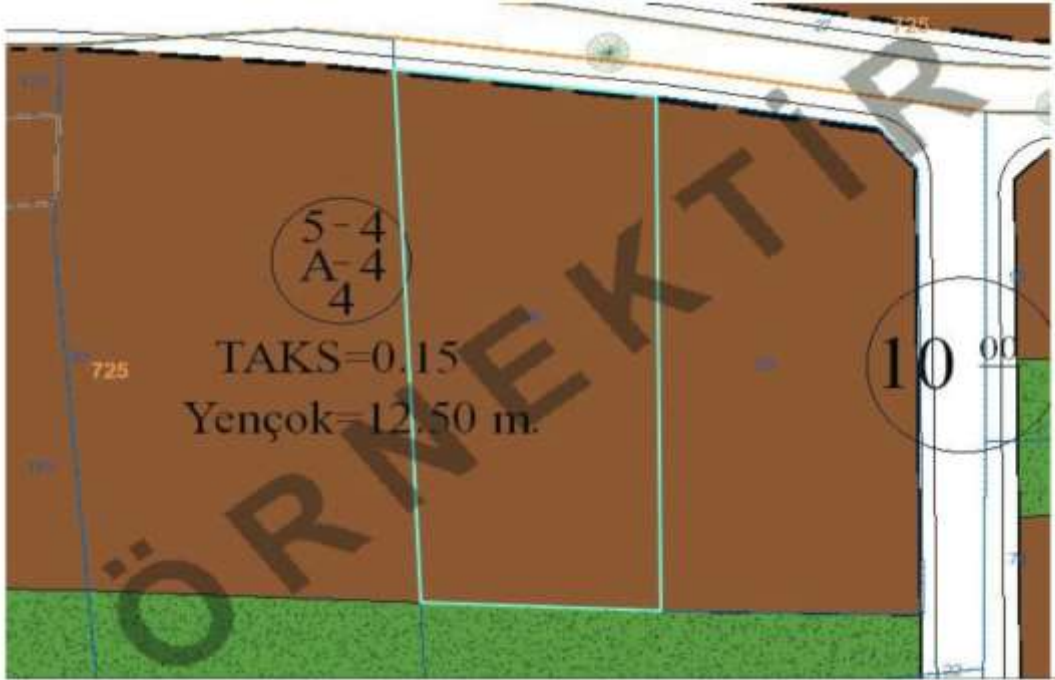


**TERAS(13)**



**TERAS MANZARA(13)**

### İMAR PLANI



**İMAR PLAN GÖRSELİ**



T.C.  
ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-98901083-754-55926  
Konu : 725 ada 26 parsel

20.10.2021

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Çobançeşme Mah., Sanayi Cad. No:440 D:175 Bahçelievler/İST.

İlgi : 18.10.2021 tarihli ve 33442 kurum sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile İstanbul İli, Üsküdar İlçesi Burhaniye Mah. 211 pafta, 725 ada, 26 parsel sayılı taşınmaza yönelik imar durum bilgisi talep edilmektedir.

725 ada 26 parsel sayılı taşınmaz, 26.09.2016 t.t.'li ve 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında; 14.09.2018 t.t. li 1/1000 ölçekli Plan Değişikliğinde; 3. Etapta, TAKS: 0.15 yapılanma koşullarında, Yençok:12.50m (4 kat) irtifada, orta yoğunluklu konut alanında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesi hususunu rica ederim.

Abdullah AYAZ  
Belediye Başkanı a.  
Başkan Yardımcısı

*Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

Belge Doğrulama Kodu : IH7D-00AI-KA28

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssoe.gu.uskudar.bel.tr/>

Adres: Mimar Sinan Mahallesi Çavuşdere Caddesi No:35 Üsküdar/İSTANBUL

Telefon No : 2165313000

e-Posta :

Kep Adresi : uskudarbelediyesi@tso1.kep.tr

Fax No :

İnternet Adresi : <http://www.uskudar.bel.tr/>

Bilgi için : EBF YAVUZER

Yüksek Mimar

Dahili No:



**RESMİ İMAR DURUM YAZISI**

## PROJE RESİMLERİ

20.08.2020

| PROJE MÜELLİFİ | ADI SOYADI                                                | T.C. NO | ODA SICIL | BÜRO SICIL | İ.B.S.B. SICIL | VERGİ NO | İMZA |
|----------------|-----------------------------------------------------------|---------|-----------|------------|----------------|----------|------|
| MİMARİ         | ELİF BİLİCİ                                               | MİMAR   | 52797     | 34-7393    | 21292          |          |      |
| ADRESİ         | ATA 2 SİTESİ AKASYA CADDESİ NO : 49<br>ÜSKÜDAR / İSTANBUL |         |           |            |                |          |      |

### T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE

YAPI SAHİBİ : ÜSKÜDAR ÖZ

BOĞAZCIERİ ÜRÜNÜM ETKİLEME BÖLGESİ İMAR PLANINDA H : 12.50 MT İRTİFADA AYRIK NİZAMDA ,  
ÖN BAHÇE 5 MT, YAN VE ARKA BAHÇE 4 MT MESAFEDA KONUT ALANINDA BULUNMAKTADIR.

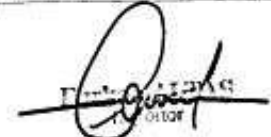
| YAPININ YERİ |                        | YAPININ CİNSİ ve NEVİ |                        |
|--------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| İLİ          | İSTANBUL               | KULL. AMACI           | KONUT                  |
| İLÇESİ       | ÜSKÜDAR                | BİNA YÜKS.            | 12.50 mt               |
| MAHALLESİ    | BURHANİYE              | TOP. İNŞ. AL.         | 3609.74 m <sup>2</sup> |
| SOKAK        |                        | TAS. SİSTEM           | B.A.K                  |
| PAFTA        | 212                    | KAT ADEDİ             | 6 KAT                  |
| ADA          | 725                    | MAX. ACIKLIK          |                        |
| PARSEL       | 26                     | MAX. KAT. YÜK.        | 3.30 m                 |
| YÜZÖLÇÜMÜ    | 1968.00 m <sup>2</sup> | HAR. YÜK.             |                        |

Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyeti yazılı inşaatı ait projeler.....günü

sayılı imar durumuna, imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre incelenerek onaylanmıştır.

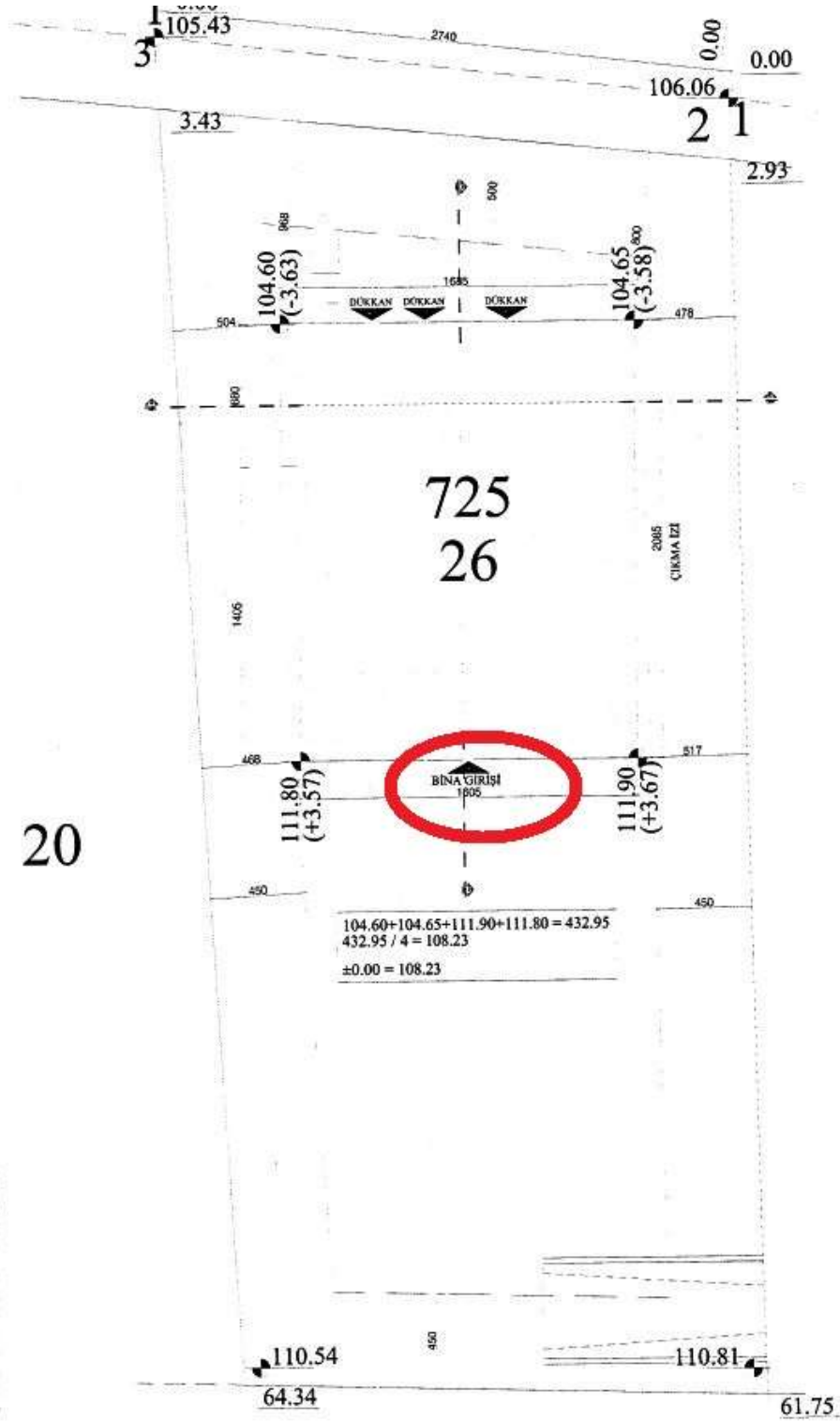
Uyulanma Esaslarında Tasarım  
Eleman Haricinde Statik Proje  
Eksis Alınmazdır

PROJE NO : 2020/10110

| PROJELERİ TASDİK EDEN                                                               |                                                                                     | PROJELERİ KONTROL EDEN                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| RUHSAT BÜRO RPT.                                                                    | STATİK BÜRO RPT.                                                                    | İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. YRD.                                                         |
|  |  |  |
| 19 / 08 / 2020                                                                      | 20 / 08 / 2020                                                                      |                                                                                      |
| RUHSAT BÜRO ŞEFİ                                                                    | STATİK BÜRO ŞEFİ                                                                    | İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ                                                            |
|                                                                                     |                                                                                     |  |
|                                                                                     |                                                                                     | Mehmet AKYÜZ<br>İmar ve Şehircilik<br>Müdürü                                         |
| ..... / ..... / 2020                                                                | ..... / ..... / 2020                                                                | ..... / ..... / 2020                                                                 |

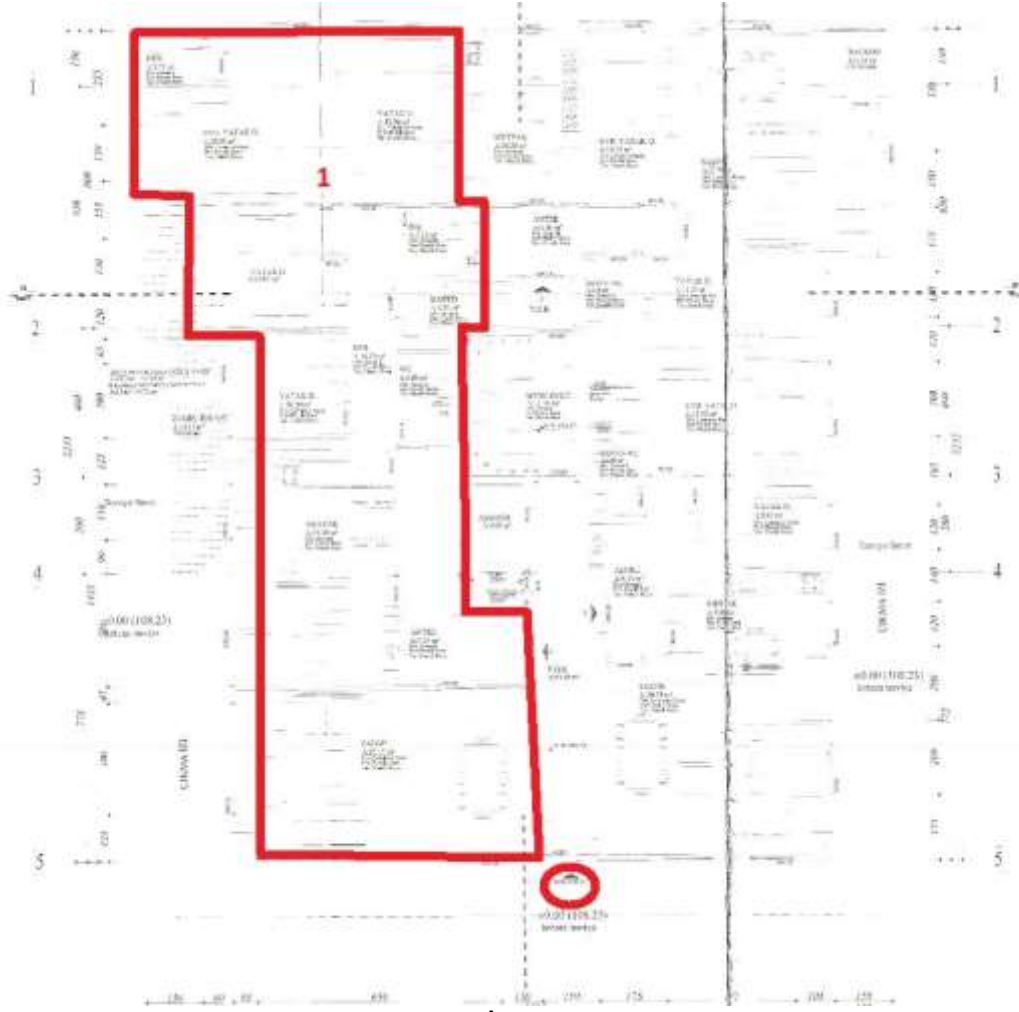
PROJE KAPAĞI

## BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

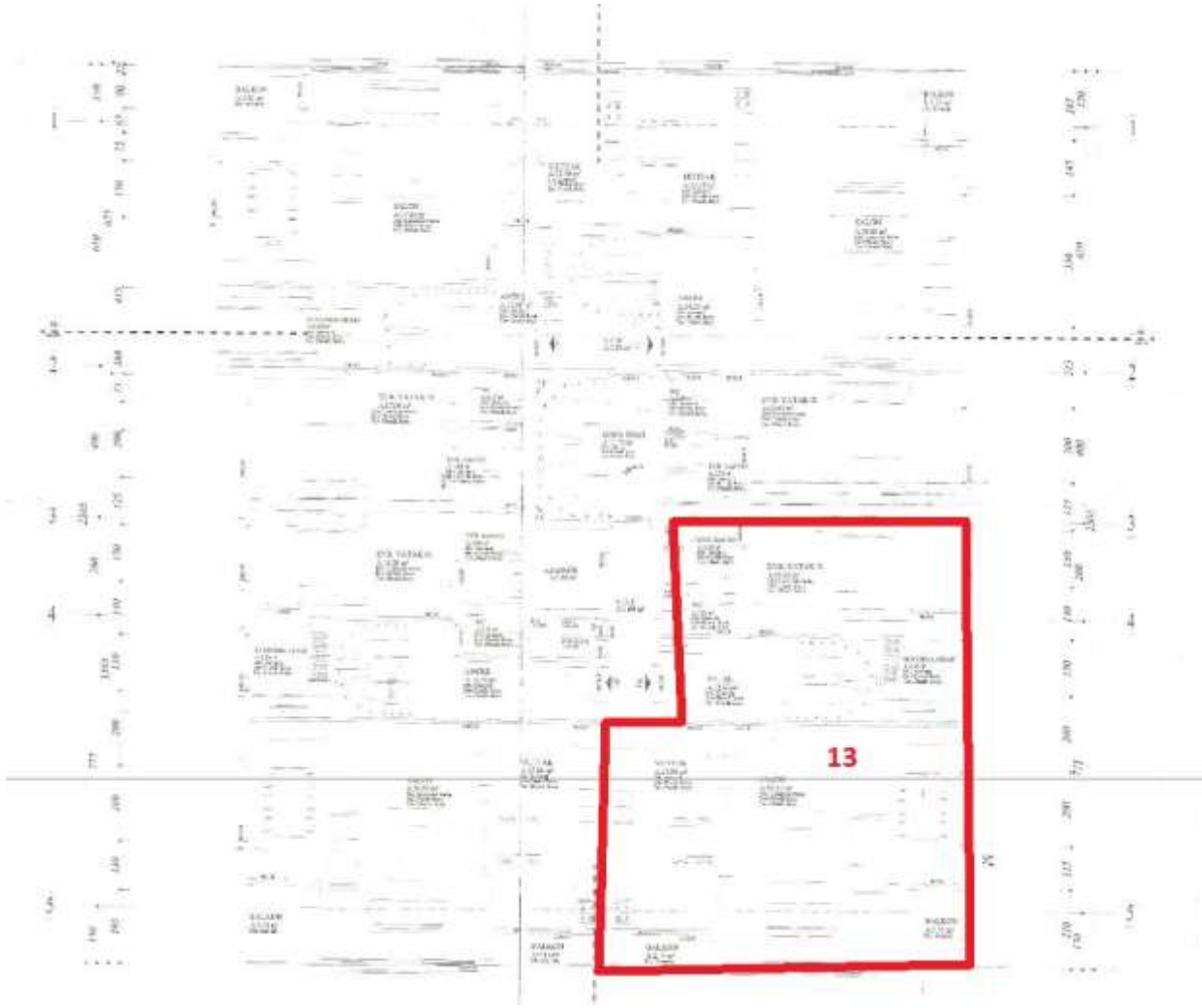


VAZİYET PLANI

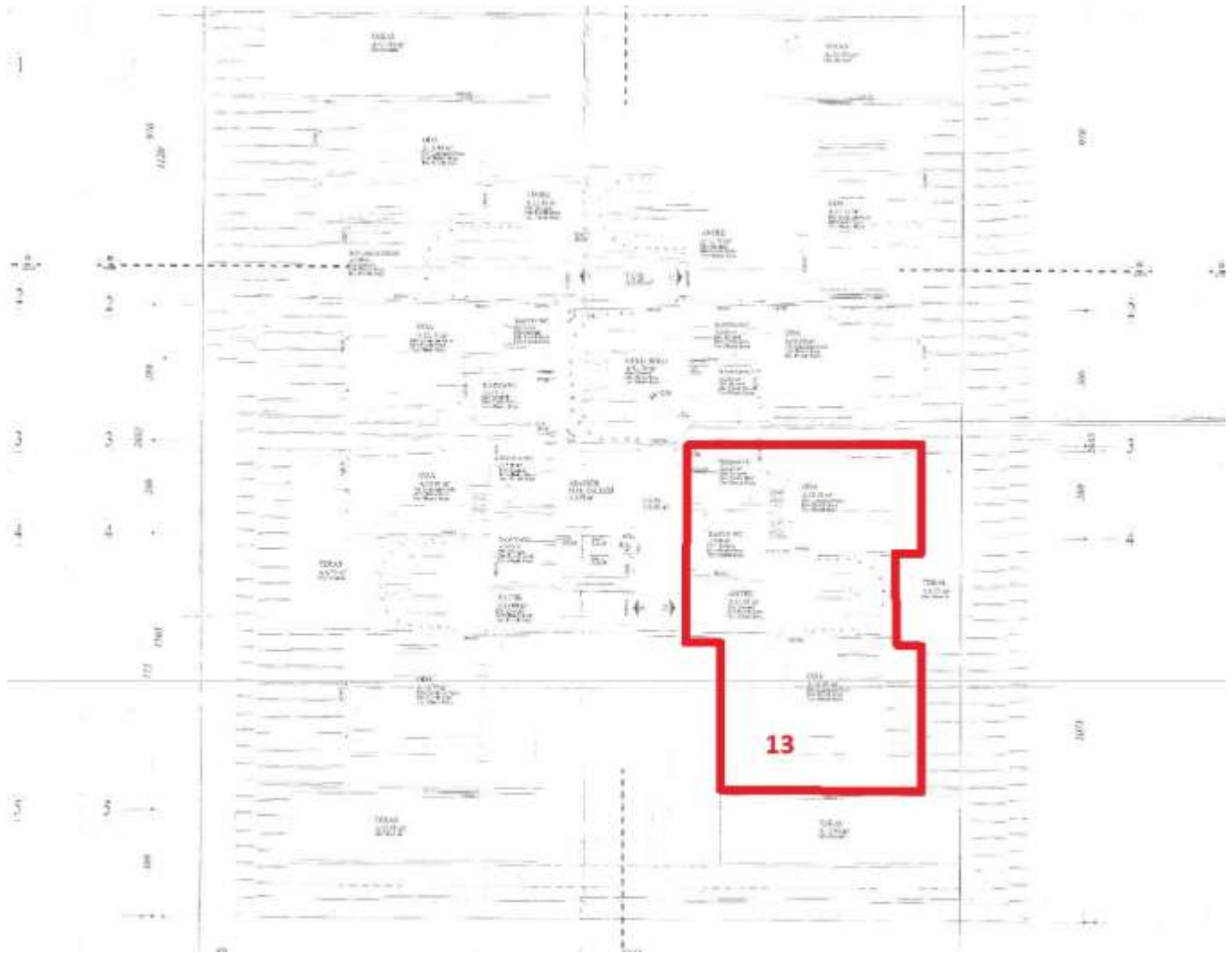
BODRUM KAT PLANI



**ZEMİN KAT PLANI**



**3. KAT PLANI**



## ÇATI KATI PLANI

**YAPI RUHSATI**

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



# Ziraat Bankası

| YAPILAN İŞİT |                                  |                                 | %   | KLF1<br>ASİ | KLF2<br>ASİ | KLF3<br>ASİ | KLF4<br>ASİ | KLF5<br>ASİ | DEİŞİKEN<br>KLF1 ASİ | KLF6<br>ASİ | DEİŞİKEN<br>KLF3 ASİ | KLF7<br>ASİ | DEİŞİKEN<br>KLF4 ASİ | KLF8<br>ASİ | DEİŞİKEN<br>KLF5 ASİ |       |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|-------|
| 1            | KABA İNŞAAT                      | Katı                            | 25  | 40          | 40          | 40          | 40          | 10          |                      | 10          |                      | 10          |                      | 10          | 10                   |       |
|              |                                  | Demir                           | 25  |             |             |             |             |             | 10                   |             | 10                   | 10          | 10                   |             |                      |       |
|              |                                  | Belon                           | 25  |             |             |             |             |             | 10                   |             | 10                   | 10          | 10                   |             |                      |       |
|              |                                  | Tuğla                           | 25  |             |             |             |             |             | 10                   |             | 10                   | 10          | 10                   |             |                      |       |
| 2            | ÇATI                             | Çatı Konstrüksiyonu             | 70  | 3           | 3           | 3           | 3           | 2,1         |                      | 2,1         |                      | 2,1         |                      | 2,1         | 2,1                  |       |
|              |                                  | Çatı Kaplaması                  | 30  |             |             |             |             |             | 0,9                  |             | 0,9                  |             | 0,9                  | 0,9         |                      |       |
| 3            | KASALAR                          | Pencere Kasaaları               | 25  | 11          | 11          | 10          | 9           | 2,75        |                      | 2,75        |                      | 2,5         |                      | 2,25        | 2,25                 |       |
|              |                                  | Kapı Kasaaları                  | 25  |             |             |             |             |             | 2,75                 |             | 2,5                  |             | 2,25                 | 2,25        |                      |       |
|              |                                  | İç Siva Kaba                    | 20  |             |             |             |             |             | 2,2                  |             | 2                    |             | 1,8                  | 1,8         |                      |       |
|              |                                  | İç Siva İnce                    | 30  |             |             |             |             |             | 3,3                  |             | 3                    |             | 2,7                  | 2,7         |                      |       |
| 4            | TESİSAT                          | Temiz Su Boruları               | 50  | 12          | 11          | 10          | 9           | 8           |                      | 5,5         |                      | 5           |                      | 4,5         | 4,5                  |       |
|              |                                  | Pis Su                          | 20  |             |             |             |             |             | 2,4                  |             | 2                    |             | 1,8                  | 1,8         |                      |       |
|              |                                  | Elektrik Boru Fırğı             | 30  |             |             |             |             |             | 3,0                  |             | 3                    |             | 2,7                  | 2,7         |                      |       |
| 5            | YER DÖŞEMESİ                     | Mozak, Parke, Hak, Marley Vb.   | 100 | 2           | 2           | 2           | 2           |             |                      |             |                      | 2           |                      | 2           | 100                  |       |
|              |                                  | Sap                             |     |             |             |             |             |             |                      |             |                      |             |                      |             |                      |       |
|              |                                  | Döşeme                          |     |             |             |             |             |             |                      |             |                      |             |                      |             |                      |       |
| 6            | İSLAK HACİM KAPLAMA              | Düvar Kaplaması ( Fayans )      | 60  | 5           | 5           | 5           | 5           | 3           |                      | 3           |                      | 3           |                      | 3           | 3                    |       |
|              |                                  | Yer Kaplaması ( Mozak/Seramik ) | 40  |             |             |             |             |             | 2                    |             | 2                    |             | 2                    | 2           |                      |       |
| 7            | DİŞ SIVA VE KAPLAMA              | Dış Kaba Siva                   | 20  | 9           | 8           | 8           | 7           | 1,8         |                      | 1,8         |                      | 1,6         |                      | 1,4         | 1,4                  |       |
|              |                                  | Dış İnce Siva                   | 20  |             |             |             |             |             | 1,8                  |             | 1,6                  |             | 1,4                  | 1,4         |                      |       |
|              |                                  | Dış Boya                        | 10  |             |             |             |             |             | 0,9                  |             | 0,8                  |             | 0,7                  | 0,7         |                      |       |
|              |                                  | Balkon Korkulukları             | 15  |             |             |             |             |             | 1,35                 |             | 1,2                  |             | 1,05                 | 1,05        |                      |       |
|              | DEMİR İŞLERİ                     | Merdiven Korkulukları           | 15  |             | 1,35        |             | 1,2         |             | 1,05                 | 1,05        |                      |             |                      |             |                      |       |
|              |                                  | Denizlikler                     | 20  |             | 1,8         |             | 1,6         |             | 1,4                  | 1,4         |                      |             |                      |             |                      |       |
| 8            | DOĞRAMA                          | Kapı Kanatları                  | 60  | 12          | 11          | 11          | 10          | 7,2         |                      | 6,6         |                      | 6           |                      | 6           | 60                   |       |
|              |                                  | Pencere Kanatları               | 30  |             |             |             |             |             | 3,6                  |             | 3,3                  |             | 3                    | 3           |                      |       |
|              |                                  | Madeni Aksamlar                 | 10  |             |             |             |             |             | 1,2                  |             | 1,1                  |             | 1                    | 1,05        |                      |       |
| 9            | CAM, KAPI VE PENCERE BOYA İŞLERİ | Camlar                          | 50  | 6           | 5           | 4           | 4           | 3           |                      | 2,5         |                      | 2           |                      | 2           | 2                    |       |
|              |                                  | Kapı Boya                       | 25  |             |             |             |             |             | 1,5                  |             | 1,25                 |             | 1                    | 1,05        |                      |       |
|              |                                  | Pencere Boya                    | 25  |             |             |             |             |             | 1,5                  |             | 1,25                 |             | 1                    | 1,05        |                      |       |
| 10           | KALORİFER                        | Kazan ( Kombi ) Montajı         | 30  | 0           | 8           | 7           | 7           | 0           |                      | 0           |                      | 2,1         |                      | 2,1         | 2,1                  |       |
|              |                                  | Boru Montajı                    | 30  |             |             |             |             |             | 0                    |             | 0                    |             | 2,1                  | 2,1         |                      |       |
|              |                                  | Radyatör Montajı                | 40  |             |             |             |             |             | 0                    |             | 0                    |             | 2,8                  | 2,8         |                      |       |
| 11           | ASANSÖR İŞLERİ                   | Ray Montajı                     | 30  | 0           | 4           | 0           | 4           | 0           |                      | 1,2         |                      | 0           |                      | 1,2         | 1,2                  |       |
|              |                                  | Makine Dairesi Montajı          | 40  |             |             |             |             |             | 0                    |             | 1,6                  |             | 0                    | 1,6         | 1,6                  |       |
|              |                                  | Kabin Montajı                   | 30  |             |             |             |             |             | 0                    |             | 1,2                  |             | 0                    | 1,2         | 1,2                  |       |
|              |                                  |                                 |     |             |             |             |             |             | 100                  | 0           | 100                  | 0           | 100                  | 0           | 100                  | 87,75 |

İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:35



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                    |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------|
| Zemin Tipi:         | Katİrtifaki      | Ada/Parsel:                    | 725/26             |
| Taşınmaz Kimlik No: | 112559800        | AT Yüzölçümü(m2):              | 1548.87            |
| İl/ilçe:            | İSTANBUL/ÜSKÜDAR | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | DAİRE              |
| Kurum Adı:          | Üsküdar          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                    |
| Mahalle/Köy Adı:    | BURHANİYE        | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                    |
| Mevki:              | -                | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /ZEMİN//1          |
| Cilt/Sayfa No:      | 13/1250          | Arsa Pay/Payda:                | 33140900/502892880 |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA               |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ   | Açıklama                                                                                                                                                                      | Malik/Lehtar                                                                                                    | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan   | Yönetim Planı : 13/01/2021( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)                                                                                                            |                                                                                                                 | Üsküdar - 15-01-2021 15:51 - 1289  | -                           |
| İrtifak | Diğer İrtifak Hakkı : Krokide B ile gösterilen Zeminaltı Otopark alanında 26 Parsel aleyhine 25parsel lehine 1103,87 m2lik irtifak hakkı tesisi( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) | (SN:23157498) BURHANİYE M Mah.sı 212 Pafta, 725 Ada, 25 Parsel,Yüzölçümü: 1531.57000,Cilt:2, Sayfa: 2 Ana Sayfa | Üsküdar - 22-10-2020 10:34 - 25514 | -                           |

1 / 3

|       |                                                                                                                                            |                                                                                          |                                    |   |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---|
| Serh  | Tamamında %50 arsa sahipleri %50si müteahhit adına hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.( Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) | (SN:8051574) GÜNERİ ŞEHİRCİLİK İNŞAAT PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:4330006901 | Üsküdar - 21-09-2020 10:12 - 21966 | - |
| Beyan | 26 NOLU PARSELDE BULUNAN YAPININ C İLE GÖSTERİLEN KISMI YOLA TECAVÜZLÜDÜR.( Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)                      |                                                                                          | Üsküdar - 19-02-2018 14:32 - 2972  | - |
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (12 Kapı Sayılı Yapı İçin) ( Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)           |                                                                                          | Üsküdar - 07-12-2017 17:01 - 22021 | - |

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                              | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 560677451         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1             | 0.00      | 0.00             | Kat İrtifakı Tesisi 15-01-2021 1289 | -                           |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GCEpOGaQL3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:41



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                                    |
|---------------------|------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | Katİrtifakı      | Ada/Parsel:                    | 725/26                             |
| Taşınmaz Kimlik No: | 112559819        | AT Yüzölçümü(m2):              | 1548.87                            |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/ÜSKÜDAR | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | ÇATI ARASINDA PİYESLERİ OLAN DAİRE |
| Kurum Adı:          | Üsküdar          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                    |
| Mahalle/Köy Adı:    | BURHANIYE        | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                    |
| Mevki:              | -                | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /ÜÇ//13                            |
| Cilt/Sayfa No:      | 13/1262          | Arsa Pay/Payda:                | 40988300/502892880                 |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA                               |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ   | Açıklama                                                                                                                                                                      | Malik/Lehtar                                                                                 | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan   | Yönetim Planı : 13/01/2021( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)                                                                                                            |                                                                                              | Üsküdar - 15-01-2021 15:51 - 1289  | -                           |
| İrtifak | Diğer İrtifak Hakkı : Krokide B ile gösterilen Zeminaltı Otopark alanında 26 Parsel aleyhine 25parsel lehine 1103,87 m2lik irtifak hakkı tesisi( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) | (SN:23157498) BURHANIYE M Mah.sı 212 Pafta, 725 Ada, 25 Parsel,Yüzölçümü: 1531.57000,Cilt:2, | Üsküdar - 22-10-2020 10:34 - 25514 | -                           |

1 / 3

|       |                                                                                                                                            |                                                                                          |                                    |   |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---|
|       |                                                                                                                                            | Sayfa: 2 Ana Sayfa                                                                       |                                    |   |
| Serh  | Tamamında %50 arsa sahipleri %50si müteahhit adına hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.( Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) | (SN:8051574) GÜNERİ ŞEHİRCİLİK İNŞAAT PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:4330006901 | Üsküdar - 21-09-2020 10:12 - 21966 | - |
| Beyan | 26 NOLU PARSELDE BULUNAN YAPININ C İLE GÖSTERİLEN KISMI YOLA TECAVÜZLÜDÜR.( Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)                      |                                                                                          | Üsküdar - 19-02-2018 14:32 - 2972  | - |
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (12 Kapı Sayılı Yapı İçin) ( Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)           |                                                                                          | Üsküdar - 07-12-2017 17:01 - 22021 | - |

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                              | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 560677518         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Kat İrtifakı Tesisi 15-01-2021 1289 | -                           |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -f3cZvMXS0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



Tarih : 17.01.2018

No : 407675

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Süleyman ÖKSÜM**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.05.2019

Belge No: 2019-02.4728

**Sayın Süleyman ÖKSÜM**

(T.C. Kimlik No: 20723412416- Lisans No: 407675 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan

## **TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.02.2010

No : 401262

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Serhat BOZAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**İlkey ARIKAN**  
GENEL SEKRETER



**E.Nevzat ÖZTANGUT**  
BAŞKAN



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2019

Belge No: 2019-01.2465

**Sayın Serhat BOZAN**

(T.C. Kimlik No: 16630285540 - Lisans No: 401262 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

  
**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

## **TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009

No : 401226

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Faruk BOZAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
**İlky ARIKAN**  
GENEL SEKRETER



  
**E.Nevzat ÖZTANGUT**  
BAŞKAN



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.12.2019

Belge No: 2019-01.2803

**Sayın Faruk BOZAN**

(T.C. Kimlik No: 16627285614 - Lisans No: 401226 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



**T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu**

**Sayı : B.02.1.SPK.0.15. 428**  
**Konu : İzin yazısı.**

**6555**

**2.5./5./2009**

**EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Yedikule Çırpıcı Yolu Topkapı Ticaret Merkezi-2  
No:150-151 Bayrampaşa-İstanbul

İlgi: 26.01.2009 tarih ve 3371 sayılı Kurulumuz kaydına alınan yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 05.05.2009 tarih ve 319 sayılı toplantısında; Şirketinizin Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

**A)** Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

**B)** Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

**C)** Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak hazırlanan sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı