

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE YER ALAN  
4931 PARSEL ÜZERİNDE 1, 2, 3, 4 VE 5 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN  
KİRA DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN



PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16 DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 428 32 33 Faks: +90 (216) 428 32 83

[bilgi@peritusgdd.com](mailto:bilgi@peritusgdd.com)

İÇİNDEKİLER

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER .....   | 3                                |
| 1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası.....   | 3                                |
| 1.2. Değerleme Tarihi .....   | 3                                |
| 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası.....  | 3                                |
| 1.4. Rapor Türü .....   | 3                                |
| 1.5. Raporu Hazırlayanlar .....   | 3                                |
| 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....  | 4                                |
| 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri.....   | 4                                |
| 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri .....                               | 4                                |
| 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ .....   | 5                                |
| 3.1. Değerleme Raporunun Amacı .....  | 5                                |
| 3.2. Sınırlayıcı Koşullar .....   | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| 3.3. Beyanlar.....  | 6                                |
| 3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler .....                                     | 6                                |
| 3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....  | 7                                |
| 3.4.2. Maliyet Yaklaşımı .....  | 7                                |
| 3.4.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi .....                                 | 8                                |
| 3.4.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:.....   | 8                                |
| 3.4.5. Parsel Geliştirme Analizi .....  | 9                                |
| 4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....  | 10                               |
| 4.1. Dünya Ekonomisinde Gelişmeler .....  | 10                               |
| 4.2. Dünya İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü .....  | 13                               |
| 4.3. Ulusal Ekonomik Görünüm.....   | 14                               |
| 4.4. Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü .....  | 17                               |
| 4.5. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....                               | 20                               |
| 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER .....                                   | 23                               |
| 5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....                           | 23                               |
| 5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu .....  | 23                               |
| 5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Özellikleri .....  | 24                               |
| 5.1.3. Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri.....  | 24                               |
| 5.2. Gayrimenkulün Yasal İncelemeleri .....   | 26                               |
| 5.2.1. Tapu İncelemeleri.....   | 26                               |
| 5.2.2. Tapu Kayıtı .....  | 26                               |
| 5.2.3. Takyidat Bilgisi ve Devredilmesine İlişkin Kısıtlılıklar.....                                      | 26                               |
| 5.2.4. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri .....                      | 26                               |
| 5.2.5. Belediye İncelemesi.....   | 26                               |
| 5.2.6. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. Diğer Benzer Konular.....                | 27                               |
| 5.2.7. Yapı Denetim Firması .....   | 27                               |
| 5.2.8. Son 3 Yıl İçerisindeki İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. .... | 27                               |
| 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....  | 28                               |
| 6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayıcı Faktörler .....                          | 28                               |
| 6.2. Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler .....  | 28                               |
| 6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....                              | 28                               |

|        |   |                                  |
|--------|---|----------------------------------|
| 6.4.   | Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....  | 28                               |
| 6.4.1. | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımıyla Gayrimenkullerin Rayiç Kira Bedelinin Tespiti ....   | 29                               |
| 6.5.   | Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi).....  | 31                               |
| 6.6.   | Nihai Rayiç Kira Bedellerinin Belirlenmesi.....   | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| 6.7.   | Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri.....   | 33                               |
| 6.7.1. | En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....  | 33                               |
| 6.7.2. | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....  | 33                               |
| 6.7.3. | Gayrimenkul ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....  | 33                               |
| 7.     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 35                               |
| 7.1.   | Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,.....   | 35                               |
| 7.2.   | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ....  | 35                               |
| 7.3.   | Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığının Hakkında Görüşler .....  | 35                               |
| 7.4.   | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesince Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....   | 36                               |
|        | Konu taşınmazlar müşteri tarafından 01.09.2014 tarihinden başlamak üzere 5 yıllığına kiralanmış olup, kira sözleşmesinin 2. maddesinde kendisi hizmet binası olarak kullanılacağı gibi alt kira yapma yetkisinde bulunduğu görülmüştür..... | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| 8.     | SONUÇ .....   | 37                               |
| 8.1.   | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....   | 37                               |
| 8.2.   | Nihai Değer Takdiri .....   | 37                               |
| 9.     | RAPOR EKLERİ .....  | 38                               |

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi çam sokak  
No:18-A Blok Kat:6daire 77 Dep Royal  
Maltepe / İstanbul Tst:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükbüyü V.D:726 034 8320  
Fax:0216 428 32 83

## 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının, 16.09.2014 tarih ve 2014/587 sayılı yazısı

### 1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına sözleşme tarihi itibarıyla başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarının raporlanmasına esas teşkil edecek olan dokümanlar 24.09.2014 tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

16.09.2014 tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde incelemeler yapılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar 24/09/2014 tarihinde tamamlanmıştır.

### 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

25.09.2014 / 2014PER-VAKIFGYO-6

### 1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri) tarafından kiralanmış bulunan, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 20 Pafta, 4931 numaralı parselde, 531,10 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 'Arsa' vasıflı ana taşınmazın, 2. Bodrum katta konumlu 80 m<sup>2</sup>'lik kısmı, 1. Bodrum katta konumlu, 1 no.lu Dükkan nitelikli bağımsız bölümün 50 m<sup>2</sup> lik kısmı, zemin katta konumlu 2 ve 3 no.lu Konut vasıflı bağımsız bölümlerin tamamının ve 1. Normal katta konumlu 4 ve 5 taşınmazın no.lu konut vasıflı taşınmazların tamamının değerlendirme tarihindeki Aylık Kira Değeri' nin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

Kira Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir kiracı ile istekli bir kiralayan arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişki'den etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde kiralanması gereken tahmini tutardır.

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

### 1.5. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı

: Veysel MERT & Maliye

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Aydın BİLGİN & İktisat

Sorumlu Değerleme

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat 10daire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Kültürpark M.D.725 036 1320  
Fax:0216 428 32 83

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 05.04.2012 Tarih ve 11/402 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Unvan                          | : PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| Merkez                         | : Maltepe, İSTANBUL  |
| Adres                          | : Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:15DAP Royal Center A<br>Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İstanbul  |
| Kuruluş Tarihi                 | : 05.10.2011   |
| Ticaret Siciline Tescil Tarihi | : 11.10.2011   |
| Ticaret Sicil Numarası         | : 792400   |
| Sermayesi                      | : 300.000,00 TL  |
| Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No     | : KüçükyalıVergi Dairesi / 7280368320  |
| Faaliyet konusu                | : Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullere ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir. |

### 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi No:101 Kat 6 Osmanbey Şişli/ İSTANBUL

Tel: 90 212 343 50 72; Faks: 90 212 343 50 77; W: [kurumsal@vakifgyo.com.tr](mailto:kurumsal@vakifgyo.com.tr)

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi çam sokak  
No:18-A Blok Kat 16 Daire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyalı V.D.728 036 8320  
Fak:0216 428 32 83

### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu Rapor; Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri) tarafından kiralanmış bulunan, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 20 Pafta, 4931 numaralı parselde, 531,10 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 'Arsa' vasıflı ana taşınmazın 2. Bodrum katta konumlu 80 m<sup>2</sup>'lik kısmı, 1. Bodrum katta konumlu, 1 no.lu Dükkan nitelikli bağımsız bölümün 50 m<sup>2</sup>'lik kısmı, zemin katta konumlu 2 ve 3 no.lu Konut vasıflı bağımsız bölümlerin tamamının ve 1. Normal katta konumlu 4 ve 5 taşınmazın no.lu Konut vasıflı taşınmazların değerlendirilmesinde aylık kira değerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

Kira Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir kiracı ile istekli bir kiralayan arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilmesinde kiralanması gereken tahmini tutardır.

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 20 Pafta, 4931 numaralı parselde, 531,10 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 'Arsa' vasıflı ana taşınmazın 2. Bodrum katta konumlu 80 m<sup>2</sup>'lik kısmı, 1. Bodrum katta konumlu, 1 no.lu Dükkan nitelikli bağımsız bölümün 50 m<sup>2</sup>'lik kısmı, zemin katta konumlu 2 ve 3 no.lu Konut vasıflı bağımsız bölümlerin tamamının ve 1. Normal katta konumlu 4 ve 5 taşınmazın no.lu Konut vasıflı taşınmazların kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur. Müşteri tarafından Peritus Gayrimenkul Değerleme Şirketine sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Pazar ve kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla (kiracı) istekli bir satıcı (kiralayan) arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilmesinde el değiştirmesi gereken (kiralması gereken) tahmini tutardır.

Rapor'da gayrimenkulün kira değeri, fiili değerlendirilme tarihi itibarıyla değerlendirilmiştir ve bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi nedeniyle yapılacak maddi

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Altaycaeme mahallesi cam sokak

No: 65 Akademi Kat: 17 Danışmanlık

Maltepe / İstanbul Tel: 0216 428 32 33 - 34

Fax: 0216 428 32 83

değişikliklerden dolayı Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Şirketi A.Ş.sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum - kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Rapor sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Şirketi A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

### 3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının, mes.eki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini

### 3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme yaklaşımları, pazar değerinin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdaki gibi içerir.

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

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar.

İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceği varsayılır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
A.Ş. ŞİRKETİ  
Atayöğme mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat:3Etiler 77 Dan Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 52 33 - 34 35  
Küçükyalı Y.D.726 036 1320  
Fax:0216 428 52 83

- **Maliyet Yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tipatip aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği o asıl ığı dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilen gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşın ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dir.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle "en etkin ve verimli kullanım analizi" ile "parsel geliştirme analizi" aşağıda sunulmuştur.

#### 3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlendirilmesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

#### 3.4.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımının östergesi, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle aynı yararı olan ikame mülklerin maliyetleri için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğu kabul edilerek, yaklaşımın piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.



Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

### 3.4.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

### 3.4.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en uygun kullanımın belirlenmesi, analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının belirlenmesidir.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Ataycağme mahallesi, cam sokak  
No:16 A Blok Kat:1821 Beşiktaş/İstanbul  
Merkezi / İstanbul Tel:0216 428 32 33 34 35  
Faks:0216 428 32 83

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

#### 3.4.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı"nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.
- Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır.

Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen doğrudan, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Ataycağme mahallesi çam sokak  
No:18-A Blok Kat 19 daire 77 Dep Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
KÜĞÜYÜSİ/İ.D.428 036 8320  
Fax:0216 428 32 05

#### 4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

##### 4.1. Dünya Ekonomisinde Gelişmeler

2009-2010-2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülememiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir.

22.05.2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde, hızlı büyüme eğilimi gözlemlenmeye başlanmıştır. Çin ekonomisinde büyüme hızı 2012 yılında yüzde 7,8'e düşen 2013 yılının ilk yarısında yüzde 7,5'e gerilemiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasıyla büyüme stratejisine

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Ataypaşa Mahallesi Çam Sokak  
No:16-A Blok Kat:10/daire 77 Dep. Royal  
Marşapı Tesisleri Tuzluca 38104  
Kocaeli Y.D. 786 036 8320  
Fax:0216 421 3013

bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Köçükyeri V.D.798 036 8320  
Fax:0216 428 32 33

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

| GÖSTERGELER   | (Yüzdeleri Değişim) |       |         |         |         |         |
|---|---------------------|-------|---------|---------|---------|---------|
|   | 2011                | 2012  | 2013(1) | 2013(2) | 2013(3) | 2014(3) |
| Dünya Hasılatı  | 3,0                 | 3,2   | 3,3     | 3,1     | 2,9     | 3,6     |
| Gelişmiş Ekonomiler   | 1,7                 | 1,5   | 1,2     | 1,2     | 1,2     | 2       |
| ABD   | 1,8                 | 2,8   | 1,9     | 1,7     | 1,6     | 2,6     |
| Japonya   | -0,6                | 2     | 1,6     | 2       | 2       | 1,2     |
| Avro Bölgesi  | 1,5                 | -0,6  | -0,3    | -0,6    | -0,4    | 1       |
| Almanya   | 3,4                 | 0,9   | 0,6     | 0,3     | 0,5     | 1,4     |
| Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler                                  | 6,2                 | 4,9   | 5,3     | 5       | 4,5     | 5,1     |
| Afrika (Sahra Altı)   | 5,5                 | 4,9   | 5,6     | 5,1     | 5       | 6       |
| Orta ve Doğu Avrupa   | 5,4                 | 1,4   | 2,2     | 2,2     | 2,3     | 2,7     |
| Bağımsız Devletler Topluluğu  | 4,8                 | 3,4   | 3,4     | 2,8     | 2,1     | 3,4     |
| Rusya   | 4,3                 | 3,4   | 3,4     | 2,5     | 1,5     | 3       |
| Gelişmekte Olan Asya  | 7,8                 | 6,4   | 7,1     | 6,9     | 6,3     | 6,5     |
| Çin   | 9,3                 | 7,7   | 8       | 7,8     | 7,6     | 7,3     |
| Hindistan   | 6,3                 | 3,2   | 5,7     | 5,6     | 3,8     | 5,1     |
| Latin Amerika ve Karayipler   | 4,6                 | 2,9   | 3,4     | 3       | 2,7     | 3,1     |
| Brezilya  | 2,7                 | 0,9   | 3       | 2,5     | 2,5     | 2,5     |
| Orta Doğu ve Kuzey Afrika   | 3,9                 | 4,6   | 3,1     | 2,7     | 2,2     | 3,6     |
| Dünya Ticaret Hacmi   | 6,1                 | 2,7   | 5,6     | 3,1     | 2,9     | 4,9     |
| Mal ve Hizmet İthalatı  |                     |       |         |         |         |         |
| Gelişmiş Ekonomiler   | 4,7                 | 1     | 1,1     | 1,4     | 1,5     | 4       |
| Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler                                  | 8,8                 | 5,5   | 8,1     | 6       | 5       | 5,6     |
| Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)                                       |                     |       |         |         |         |         |
| Dünya   | 4,8                 | 3,9   | 3,8     | -       | 4,8     | 3,8     |
| Gelişmiş Ekonomiler   | 2,7                 | 2     | 1,7     | 1,5     | 1,4     | 1,8     |
| ABD   | 3,1                 | 2,1   | 1,9     | -       | 1,4     | 1,5     |
| Avro Bölgesi  | 2,7                 | 2,5   | 1,6     | -       | 1,5     | 1,5     |
| Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler                                  | 7,1                 | 6,1   | 5,9     | 5       | 6,2     | 5,7     |
| İşsizlik Oranı (Yüzde)  |                     |       |         |         |         |         |
| Gelişmiş Ekonomiler   | 7,9                 | 8     | 7,8     | -       | 8,1     | 8       |
| ABD   | 8,9                 | 8,1   | 7,9     | -       | 7,6     | 7,4     |
| Avro Bölgesi  | 10,2                | 11,4  | 10,8    | -       | 12,3    | 12,2    |
| Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)   |                     |       |         |         |         |         |
| ABD   | -9,7                | -8,3  | -6,3    | -       | -5,8    | -4,6    |
| Avro Bölgesi  | -4,2                | -3,7  | -2,7    | -       | -3,1    | -2,5    |
| Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)   |                     |       |         |         |         |         |
| ABD   | 99,4                | 102,7 | 110,2   | -       | 106     | 107,3   |
| Avro Bölgesi  | 88,2                | 93    | 91      | -       | 95,7    | 96,1    |
| Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)  | 104                 | 105   | 110     | 103,9   | 104,5   | 101,4   |
| LİBOR, Altı Aylık ABD Doları (Yüzde)  | 0,5                 | 0,7   | 0,8     | 0,5     | 0,4     | 0,6     |
| Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar | 499,3               | 237,1 | 460     | -       | 398,4   | 366,6   |

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Ataycoşme manevi/ölçüm sokak  
No:18-A Blok Kat:16 Daire 77 Dap Royal  
Maslak / İstanbul / Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Kuşçuyahı Y.O.728 036 6320  
Fax:0216 428 32 83

#### 4.2. Dünya İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

ABD inşaat harcamalarında 2013 yılı başından itibaren başlayan toparlanma, yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmüştür, yıllık inşaat harcamaları Ağustos ayı sonunda 619,6 milyar dolara yükselmiştir.

| ABD İNŞAAT HARCAMALARI (Milyar Dolar) |               |                         |               |
|---------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| DÖNEM                                 | KONUT İNŞAATI | KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI | TOPLAM İNŞAAT |
| 2011 Q2                               | 252,3         | 258,7                   | 511,0         |
| 2011 Q3                               | 241,7         | 261,3                   | 503,0         |
| 2011 Q4                               | 253,7         | 263,4                   | 517,1         |
| 2012 Q1                               | 256,2         | 270,8                   | 527,0         |
| 2012 Q2                               | 277,7         | 274,9                   | 552,6         |
| 2012 Q3                               | 296,9         | 271,2                   | 568,1         |
| 2012 Q4                               | 303,3         | 274,9                   | 578,2         |
| 2013 Q1                               | 325,1         | 267,8                   | 592,9         |
| 2013 Q2                               | 338,2         | 262,8                   | 601,0         |
| 2013/07                               | 340,6         | 271,4                   | 612,0         |
| 2013/08                               | 345,5         | 273,1                   | 619,6         |

Kaynak: US Bureau Of Census

Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde inşaat sektöründe küçülme sürmekle birlikte giderek yavaşlamaktadır. Euro alarında inşaat sektöründe küçülme 2013 yılı üçüncü çeyrekte dönemde % 1,7'ye gerilemiştir. İnşaat sektöründeki yeni yılda büyüme beklentisi bulunmaktadır. Bu beklenti inşaat malzemeleri pazarını da büyüme yönünde destekleyecektir.

| EURO BÖLGESİ İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME (Değişim %) |                       |               |                         |
|--|-----------------------|---------------|-------------------------|
| DÖNEM  | TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ | KONUT İNŞAATI | KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI |
| 2011 Q4  | 2,1                   | 2,5           | -0,3                    |
| 2012 Q1  | -5,9                  | -5,3          | -9,0                    |
| 2012 Q2  | -6,1                  | -5,7          | -7,7                    |
| 2012 Q3  | -4,7                  | -4,0          | -6,5                    |
| 2012 Q4  | -4,3                  | -4,1          | -5,1                    |
| 2013 Q1  | -6,1                  | -5,6          | -8,0                    |
| 2013 Q2  | -4,0                  | -3,9          |                         |
| 2013 Q3  | -1,7                  | -1,6          |                         |

Kaynak: Euro stat

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi cam sokak  
No:16-A Blok Kat:16daire:27 Dep Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
K0001001 V.D. 20 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

#### 4.3. Ulusal Ekonomik Görünüm

Gelişmekte olan ülkeler grubunun bir üyesi olan Türkiye 2010 ve 2011 yıllarında %9,2 ve %8,8 ile oldukça yüksek oranda büyüme kaydetmiş ancak sürdürülemez boyutlara gelen cari açık nedeniyle otoritelerce alınan soğutucu tedbirler sayesinde 2012 yılında ekonomi %2,2 ile potansiyelinin oldukça altında kalmıştır. Türkiye büyümesi için 2013 yılına yönelik olarak IMF tahmini %3,8 iken Orta Vadeli Program (2014-2016)'da %3,6 olarak belirtilmiştir. 2014 yılına yönelik olarak ise program öngörüsü %4,0 iken IMF beklentisi bunun yarım puan altında kalmıştır.

| BÜYÜME (Değişim %)     |      |      |         |         |                             |      |      |         |         |
|------------------------|------|------|---------|---------|-----------------------------|------|------|---------|---------|
|                        | 2011 | 2012 | 2013(*) | 2014(*) |                             | 2011 | 2012 | 2013(*) | 2014(*) |
| Dünya                  | 3,9  | 3,2  | 2,9     | 3,6     | Gelişmekte Olan Ülkeler     | 6,2  | 4,9  | 4,5     | 5,1     |
| Gelişmiş Ülkeler       | 1,7  | 1,5  | 1,2     | 2,0     | Orta Ve Doğu Avrupa         | 5,4  | 1,4  | 2,3     | 2,7     |
| ABD                    | 1,8  | 2,8  | 1,6     | 2,6     | BDT                         | 4,8  | 3,4  | 2,1     | 3,4     |
| Euro Bölgesi           | 1,5  | -0,6 | -0,4    | 1,0     | Rusya                       | 4,3  | 3,4  | 1,5     | 3,0     |
| Almanya                | 3,4  | 0,9  | 0,5     | 1,4     | Gelişen Asya                | 7,8  | 6,4  | 6,3     | 6,5     |
| Fransa                 | 2,0  | 0,0  | 0,2     | 1,0     | Çin                         | 9,3  | 7,7  | 7,6     | 7,3     |
| İtalya                 | 0,4  | -2,4 | -1,8    | 0,7     | Hindistan                   | 6,3  | 3,2  | 3,8     | 5,1     |
| İspanya                | 0,1  | -1,6 | -1,3    | 0,2     | Latin Amerika Ve Karayipler | 4,6  | 2,9  | 2,7     | 3,1     |
| Japonya                | -0,6 | 2,0  | 2,0     | 1,2     | Brezilya                    | 2,7  | 0,9  | 2,5     | 2,5     |
| İngiltere              | 1,1  | 0,2  | 1,4     | 1,9     | Meksika                     | 4,0  | 3,6  | 1,2     | 3,0     |
| Kanada                 | 2,5  | 1,7  | 1,6     | 2,2     | Ortadoğu Ve Kuzey Afrika    | 3,9  | 4,6  | 2,1     | 3,8     |
| Diğer Gelişmiş Ülkeler | 3,2  | 1,9  | 2,3     | 3,1     | Türkiye                     | 8,8  | 2,2  | 3,6     | 4,0     |

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (\*)

Türkiye'de 2011'de ihracat %18,5 oranında, ithalat ise %29,8 oranında büyürken, 2012 yılında ihracat %13,0 artış göstermiş ancak ithalat %1,8 daralma göstermiştir. Toplam ticaret hacmi ise aynı dönemlerde sırayla %25,5 ve %3,5 büyüme kaydetmiştir. Son tahminler ışığında hazırlanan Orta Vadeli Program'da (2014-2016) ise 2013 yılına yönelik ihracat artışı ekonomik aktivitedeki yavaşlamaya paralel sadece %0,7 olurken ithalat büyümesi %6,3 olmuştur. 2014 yılına yönelik olarak ise ihracatta %8,5 büyüme beklenirken bu oran ithalat için %4,2 tahmin edilmiştir. Aynı dönemlere ait dış ticaret hacim artışları ise sırayla %4,1 ve %5,8 olarak hesaplanmaktadır. Temel beklenti ve hedefin 2012 yılında yakalanan pozitif görünümü net ihracat performansının 2013 yılının aksine 2014 yılında tekrar yakalanmasıdır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Ataycağa Mahallesi çarşı sokak  
No:16-A Blok Kat: 6daire: 71 Dep Royal  
Maltepe / İstanbul Tel: 0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyalı YD.728 056 8320  
Fax: 0216 428 32 83

| TÜKETİCİ FİYATLARI (Değişim %) |      |      |         |         |                               |      |      |         |         |
|--------------------------------|------|------|---------|---------|-------------------------------|------|------|---------|---------|
|                                | 2011 | 2012 | 2013(*) | 2014(*) |                               | 2011 | 2012 | 2013(*) | 2014(*) |
| Gelişmiş Ülkeler               | 2,7  | 2,0  | 1,4     | 1,8     | Gelişmekte Olan Ülkeler       | 7,1  | 6,1  | 6,2     | 5,7     |
| ABD                            | 3,1  | 2,1  | 1,4     | 1,5     | Orta Ve Doğu Avrupa           | 5,3  | 5,8  | 4,1     | 3,5     |
| Euro Bölgesi                   | 2,7  | 2,5  | 1,5     | 1,5     | BDT                           | 10,1 | 6,5  | 6,5     | 5,9     |
| Almanya                        | 2,5  | 2,1  | 1,6     | 1,8     | Rusya                         | 8,4  | 5,1  | 6,7     | 5,7     |
| Fransa                         | 2,3  | 2,2  | 1,0     | 1,5     | Gelişen Asya                  | 6,3  | 4,7  | 5,0     | 4,7     |
| İtalya                         | 2,9  | 3,3  | 1,6     | 1,3     | Çin                           | 5,4  | 2,7  | 2,7     | 3,0     |
| Japonya                        | -0,3 | 0,0  | 0,0     | 2,9     | Latin Amerika Ve Karayipler   | 6,6  | 5,9  | 6,7     | 6,5     |
| İngiltere                      | 4,5  | 2,8  | 2,7     | 2,3     | Brezilya                      | 6,6  | 5,4  | 6,3     | 5,8     |
| Diğer Gelişmiş Ülkeler         | 3,1  | 2,0  | 1,5     | 2,1     | Ortadoğu Ve Kuzey Afrika      | 9,2  | 10,8 | 12,3    | 10,3    |
| Türkiye                        | 6,5  | 8,9  | -       | -       | Türkiye (Yıl Sonu İtibariyle) | 10,5 | 6,2  | 6,8     | 5,3     |

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (\*) Tahmin, Türkiye ile ilgili veriler, 2011 ve 2012 yılları için TÜİK Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) İstatistiklerinden, 2013 ve 2014 yılları için Orta Vadeli Program (2014-2016)'dan alınmıştır.

Türkiye'de ise işsizlik oranları Euro bölgesinin altında olmasına karşın kendi ölçeğinde oldukça yüksek ve kalıcı bir görünümündedir. 2013 ve 2014 yıllarına ait tahminler dahilinde %9,5 ve %9,4 oranlarında seyreden Türkiye'nin, işsizliği etkin bir şekilde aşağı çekebilecek bir ekonomik büyümeden yoksunluğuna karşın işgücü piyasasına yönelik reformlar ile istihdam yaratıcı politikaları devreye sokması bir çıkış stratejisi olarak belirmektedir. İşsizlik oranı Ocak ayından bu yana gerileyerek Haziran ayında % 8,8'e kadar inmişti. Ancak son iki aydır işsizlik artmaktadır ve Ağustos ayında % 9,8'e yükselmiştir.

| İŞSİZLİK (Değişim %) |      |      |         |         |                         |      |      |         |         |
|----------------------|------|------|---------|---------|-------------------------|------|------|---------|---------|
|                      | 2011 | 2012 | 2013(*) | 2014(*) |                         | 2011 | 2012 | 2013(*) | 2014(*) |
| Gelişmiş Ülkeler     | 7,9  | 8,0  | 8,1     | 8,0     | Gelişmekte Olan Ülkeler | -    | -    | -       | -       |
| ABD                  | 8,9  | 8,1  | 7,6     | 7,4     | Rusya                   | 6,5  | 6,0  | 5,7     | 5,7     |
| Euro Bölgesi         | 10,2 | 11,4 | 12,3    | 12,2    | Çin                     | 4,1  | 4,1  | 4,1     | 4,1     |
| Japonya              | 4,6  | 4,4  | 4,2     | 4,3     | Brezilya                | 6,0  | 5,5  | 5,8     | 6,0     |
| İngiltere            | 8,0  | 8,0  | 7,7     | 7,5     | Meksika                 | 5,2  | 5,0  | 4,8     | 4,5     |
| Kanada               | 7,5  | 7,3  | 7,1     | 7,1     | Türkiye                 | 9,8  | 9,2  | 9,5     | 9,4     |

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (\*)Tahmin, Türkiye ile ilgili veriler, 2011 ve 2012 yılları için TÜİK Hane halkı İşgücü Anketi sonuçlarından, 2013 ve 2014 yılları için Orta Vadeli Program (2014-2016)'dan alınmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi cam sokak  
No:18-A Blok Kat:16daire 77 Dep Royal  
Mektepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükçekirce / İstanbul Tel:0216 428 32 33  
Fax:0216 428 32 33



2013 yılında ekonomi politikalarının temel hedefi cari açığın ve enflasyonun azaltılması olmuştur. Üçüncü çeyrek sonu itibariyle bu hedeflere yaklaşıldığı görülmektedir. Cari açık üçüncü çeyrek sonunda yıllık birikimli 59.1 milyar dolara, tüketici enflasyonu ise Eylül sonunda % 7.88'lere gerilemiştir.

| TÜRKİYE EKONOMİSİ TEMEL GÖSTERGELER |                            |                        |             |                              |            |                    |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------|------------------------------|------------|--------------------|----------------------------|
| DÖNEMLER                            | TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK | CARI AÇIK YILLIK DOLAR | AÇIK MİLYAR | BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL | İŞSİZLİK % | DOLAR/ TÜRK LİRASI | MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI% |
| 2011 Q4                             | 10.45                      | 77.0                   |             | 17.4                         | 9.8        | 1.90               | 5.75                       |
| 2012 Q1                             | 10.43                      | 70.0                   |             | 19.7                         | 9.9        | 1.78               | 5.75                       |
| 2012 Q2                             | 8.87                       | 61.1                   |             | 17.4                         | 8.0        | 1.81               | 5.75                       |
| 2012 Q3                             | 9.19                       | 53.4                   |             | 32.4                         | 9.1        | 1.79               | 5.75                       |
| 2012 Q4                             | 6.16                       | 46.9                   |             | 29.7                         | 10.1       | 1.78               | 5.50                       |
| 2013 Q1                             | 7.29                       | 51.3                   |             | 23.3                         | 10.1       | 1.81               | 5.0                        |
| 2013 Q2                             | 8.39                       | 55.7                   |             | 24.1                         | 8.8        | 1.93               | 4.50                       |
| 2013 Q3                             | 7.88                       | 59,1                   |             | 17.7                         | 9.8        | 2.04               | 4,50                       |

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, TC. Merkez Bankası, Maliye Bakanlığı

Tüketici Güven Endeksi 2013 Ekim ayında bir önceki aya göre %4,8 oranında arttı; Eylül ayında 72,1 olan endeks Ekim ayında 75,5 değerine yükseldi. Eylül ayında 95,8 olan genel ekonomik durum beklentisi endeksi bir önceki aya göre %6 oranında artarak, Ekim ayında 101,6 değerine yükseldi. Bu artış, gelecek 12 aylık dönemde genel ekonomik durumun daha iyi olacağı yönünde beklentisi olan tüketicilerin sayısının bir önceki aya göre arttığını göstermektedir.

| TÜRKİYE EKONOMİSİ GÜVEN VE BEKLENTİ ENDEKSİ |                             |                                       |
|---|-----------------------------|---------------------------------------|
| DÖNEMLER                                    | REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ | TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ <sup>(1)</sup> |
| 2012 Q3                                     | 103.1                       | 72.10                                 |
| 2012 Q4                                     | 97.9                        | 73.60                                 |
| 2013 Q1                                     | 112.1                       | 74.90                                 |
| 2013 Q2                                     | 111.8                       | 76.20                                 |
| 2013 Q3                                     | 108.5                       | 72.1                                  |

(1) Kaynak: TC. Merkez Bankası

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altaycaşma mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat:16 Daire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel: 0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükbayraklı Y.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

#### 4.4. Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Yılın ilk çeyreğinde 18,3, ikinci çeyreğinde ise 20,9 milyar TL olan özel sektör inşaat harcamaları üçüncü çeyrekte 20,25 milyar TL ile artmıştır. 2013'ün ilk yarısında büyüme sergileyen Kamu inşaat harcamaları ise üçüncü çeyrekte 14,7 milyar TL'na düşmüştür. Toplam inşaat harcamaları üçüncü çeyrekte bir önceki döneme göre gerilemiş ve yaklaşık 35 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

| İNŞAAT HARCAMALARI KAMU VE ÖZEL SEKTÖR CARİ FİYATLARLA (MİLYON TL) |        |        |        |
|--|--------|--------|--------|
| DÖNEMLER   | KAMU   | ÖZEL   | TOPLAM |
| 2012 Q1  | 8.314  | 22.235 | 30.549 |
| 2012 Q2  | 11.925 | 22.081 | 34.006 |
| 2012 Q3  | 12.348 | 18.727 | 31.075 |
| 2012 Q4  | 11.964 | 19.331 | 31.295 |
| 2013 Q1  | 15.440 | 18.374 | 33.814 |
| 2013 Q2  | 16.962 | 20.925 | 37.887 |
| 2013 Q3  | 14.702 | 20.250 | 34.952 |

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

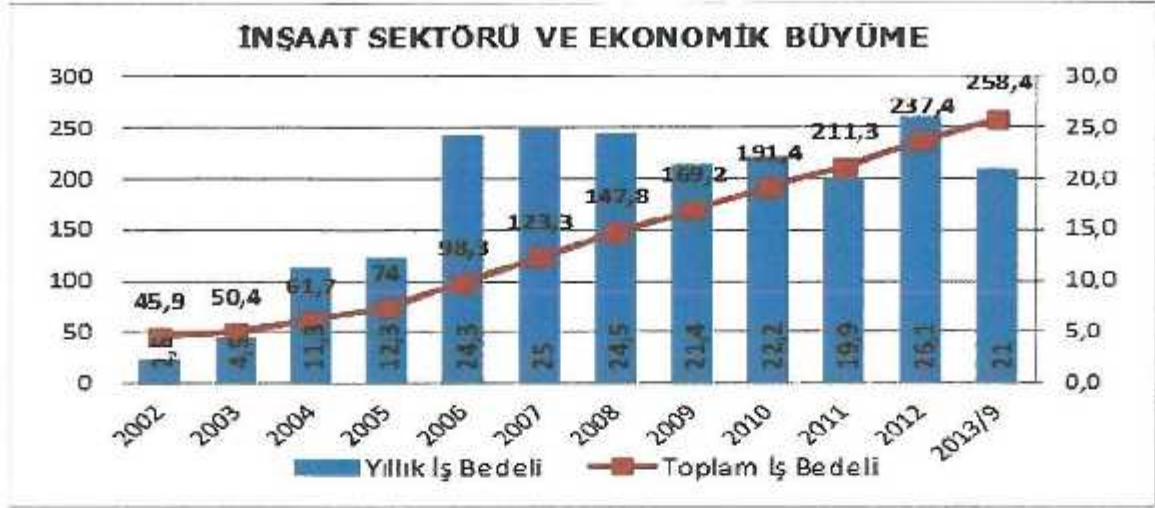
2013 yılı ilk dokuz ayında yabancıların gayrimenkul alımı %2,9 artarak 1,9 Milyar Dolar olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de son dönemlerde inşaat ve inşaat malzemeleri sektörüne talep yönü ile destek olacak bir gelişme mütekabiliyet yasaının çıkarılması ve yabancılar gayrimenkul satışının kolaylaştırılması olmuştur.

| YABANCILARIN GAYRİMENKUL ALIMLARI |              |         |              |         |              |
|-----------------------------------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|
| DÖNEM                             | MİLYON DOLAR | DÖNEM   | MİLYON DOLAR | DÖNEM   | MİLYON DOLAR |
| 2011 Q2                           | 781          | 2012 Q2 | 702          | 2013 Q2 | 600          |
| 2011 Q3                           | 264          | 2012 Q3 | 586          | 2013 Q3 | 580          |
| 2011 Q4                           | 507          | 2012 Q4 | 791          | 2014 Q4 | -            |
| 2011                              | 2.013        | 2012    | 2.636        | 2013    | -            |

Kaynak : Ekonomi Bakanlığı

2013 yılı ilk dokuz ayında yurtdışı müteahhitlik hizmetleri toplamı 21,0 Milyar Dolar olarak gerçekleşmiştir. Türk Müteahhitlik sektörünün yurtdışı faaliyetleri olumsuz küresel ekonomik ve bölgesel siyasi koşullara rağmen performansını sürdürmektedir 2013 yılının ilk dokuz ayında yurtdışında alınan işlerin tutarı 21,0 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece birikimli işlerin tutarı da 258,4 milyar dolara çıkmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Aktepeçayır mahallesi çarşı sokak  
No:16-A Blok Kat: 18daire 77 Dep Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükçekirten Y.D.720 038 8320  
Fax:0216 428 32 83



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılının ilk yarısında büyüyen inşaat sektörü, yılın üçüncü çeyrek döneminde % 8,7 büyümüştür. Gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri sektörü ise üçüncü çeyrekte % 4,4 büyümüştür.

| İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ İLE GSMH BÜYÜME |                         |  |               |
|---|-------------------------|--|---------------|
| DÖNEMLER                                      | İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME % | GAYRİMENKUL-KİRALAMA VE İŞ FAALİYETLERİ SEKTÖRÜ BÜYÜME % | GSMH BÜYÜME % |
| 2011 Q4                                       | 7,0                     | 9,2  | 5,0           |
| 2012 Q1                                       | 2,4                     | 6,9  | 3,1           |
| 2012 Q2                                       | -0,8                    | 7,2  | 2,8           |
| 2012 Q3                                       | -0,8                    | 5,4  | 1,5           |
| 2012 Q4                                       | 1,5                     | 6,7  | 1,4           |
| 2013 Q1                                       | 5,9                     | 5,7  | 3,0           |
| 2013 Q2                                       | 7,6                     | 7,0  | 4,5           |
| 2013 Q3                                       | 8,7                     | 7,1  | 4,4           |

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

İnşaat maliyetlerinde 2013 yılının üçüncü çeyrek döneminde maliyet artışları görülmektedir. Üçüncü çeyrekte konut ve konut dışı bina inşaat maliyetleri bir önceki çeyreğe kıyasla artmıştır. İşçilik ve malzeme maliyetlerinde de artış görülmektedir.

**PERİTUS GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK**  
 Akaycağma mahallesi çarşı sokak  
 No:16-A Blok Kat:3daire 77 Dap Royal  
 Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
 Küçükyalı V.D.728 038 8320  
 Fax:0216 428 32 33

| İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ 2005=100 |        |         |         |                    |         |         |
|-------------------------------------|--------|---------|---------|--------------------|---------|---------|
| DÖNEMLER                            | KONUT  |         |         | KONUT DIŞI BİNALAR |         |         |
|                                     | GENEL  | İŞÇİLİK | MALZEME | GENEL              | İŞÇİLİK | MALZEME |
| 2010 Q4                             | 148.05 | 169.93  | 142.29  | 147.14             | 170.24  | 141.36  |
| 2011 Q1                             | 154.49 | 174.45  | 149.23  | 153.66             | 174.65  | 148.41  |
| 2011 Q2                             | 161.11 | 178.52  | 156.52  | 160.04             | 178.76  | 156.10  |
| 2011 Q3                             | 166.88 | 179.72  | 163.50  | 166.08             | 179.97  | 162.61  |
| 2011 Q4                             | 168.48 | 180.55  | 165.30  | 167.38             | 180.78  | 164.02  |
| 2012 Q1                             | 170.66 | 183.93  | 167.16  | 169.28             | 184.16  | 165.56  |
| 2012 Q2                             | 171.73 | 188.76  | 167.24  | 169.99             | 189.06  | 165.22  |
| 2012 Q3                             | 171.83 | 190.03  | 167.16  | 170.08             | 190.29  | 165.02  |
| 2012 Q4                             | 172,6  | 191,0   | 167,7   | 170,7              | 191,2   | 165,6   |
| 2013 Q1                             | 178.5  | 196.2   | 170.4   | 174.0              | 196.5   | 168.4   |
| 2013 Q2                             | 178.5  | 200.1   | 179.0   | 177.0              | 200.5   | 171.2   |
| 2013 Q3                             | 182.7  | 202.4   | 177.5   | 181.3              | 202.9   | 176.0   |

KAYNAK: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılının Haziran ayında 26,3 milyona yükselmiş olan toplam istihdam son iki ayda gerilemeye başlamıştır. İnşaat sektöründe ise Ağustos ayında istihdam 1,86milyon kişi ile Temmuz ayının üzerine çıkmış olmakla birlikte geçen yılın aynı ayına göre % 1,8 düşmüştür. İnşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı da Temmuz ayına göre artmıştır.

| İNŞAAT SEKTÖRÜNDE İSTİHDAM |                       |                               |                      |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|
| DÖNEM                      | TOPLAM İSTİHDAM (BİN) | İNŞAAT SEKTÖRÜ İSTİHDAM (BİN) | İNŞAAT SEKTÖRÜ PAY % |
| 2012 Q3                    | 25.367                | 1.891                         | 7,5                  |
| 2012 Q4                    | 24.766                | 1.647                         | 6,7                  |
| 2013 Q1                    | 24.979                | 1.603                         | 6,4                  |
| 2013 Q2                    | 26.319                | 1.942                         | 7,4                  |
| 2013/07                    | 26.099                | 1.843                         | 7,1                  |
| 2013/08                    | 25.960                | 1.857                         | 7,2                  |

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

İnşaat ve Gayrimenkul sektörünün kullandığı yurtiçi kredilerde genişleme ikinci ve üçüncü çeyrekte artmıştır. Döviz kurlarındaki artışta kısmen etkisi olmakla birlikte inşaat sektörünün yurtiçinden kullandığı krediler 82,3 milyar TL'ye ulaşmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Araştırma mah. K. cam sokak  
No:16-A Blok Kat: 8daire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 426 32 33 - 34 35  
Küçükköy Ş.D.726 036 8320  
Fax:0216 426 32 83

| İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN KULLANDIĞI KREDİLER |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| DÖNEM  | İNŞAAT SEKTÖRÜ<br>TİCARİ KREDİLER<br>(MİLYON TL) | İNŞAAT SEKTÖRÜ<br>YURTDIŞI KREDİLER<br>(MİLYON TL) | G.MENKUL SEKTÖRÜ<br>TİCARİ KREDİLER<br>(MİLYON TL) | G.MENKUL SEKTÖRÜ<br>YURTDIŞI KREDİLER<br>(MİLYON TL) |
| 2011 Q1  | 39.937   | 7.508  | 23.502   | 3.840  |
| 2011 Q3  | 48.226   | 7.373  | 26.828   | 3.920  |
| 2011 Q4  | 49.314   | 6.962  | 26.918   | 3.864  |
| 2012 Q1  | 51.535   | 6.737  | 26.981   | 4.015  |
| 2012 Q2  | 54.454   | 6.509  | 27.741   | 3.614  |
| 2012 Q3  | 58.403   | 6.685  | 29.537   | 3.280  |
| 2012 Q4  | 59.030   | 6.629  | 29.855   | 3.494  |
| 2013 Q1  | 63.821   | 6.443  | 32.169   | 3.423  |
| 2013 Q2  | 77.189   | 6.765  | 35.884   | 3.715  |
| 2013/08  | 82.272   | 6.873  | 40.190   | 3.587  |

Kaynak: TBB Risk Merkezi, TCMB

2013 yılının ikinci çeyrek döneminde yeni kullanılan kredi sayısı 198.034 kişi olurken, kullanılan konut kredisi ortalama büyüklüğü 85.430 Türk Lirasına yükselmiştir. Kullanılan konut kredisi ortalama büyüklüğü geçen yılın aynı dönemine göre %11,8 artmıştır. Kullanılan kredilerin ortalama büyüklüğündeki artış konut fiyatlarındaki yükselişten ve hane halklarının ödeme gücündeki genişlemeden kaynaklanmaktadır.

Merkez Bankası'nın Kasım ayı içinde bankaları fonlama maliyetini 1 puandan fazla yükseltmesi ile birlikte konut kredisi faiz oranları da yeniden artış eğilimine girebilecektir.

#### 4.5. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

#### 4.6. İstanbul İli;

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu İstanbul İli; 41° kuzey, 29° doğu koordinatlarında, Marmara Bölgesi'nin kuzey kesiminde yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. İstanbul ilinin batısında Tekirdağ, doğusunda Kocaeli, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır. İstanbul ilinin, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Beylikdüzü, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Üsküdar, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultanbeyli, Sultangazi ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512 km<sup>2</sup>'dir.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Akayçeşme mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat:16/101 32 33 - 34 36  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 421 92 33 - 34 36  
Küçükyalı V.D.728 036 9920  
Fax:0216 428 32 83



### Ümraniye ilçesi

Tarihi kaynaklara göre Ümraniye civarına ilk yerleşenler Frigyalılardır. Çam ağacını kutsal kabul eden Frigyalıların Küçük ve Büyük Çamlıca'dan başlayarak Alemdağ ve Kayışdağı'na kadar bütün araziye çam ağaçlarıyla donattıkları rivayet edilir. Ağaç yetişmesine uygun iklim nedeniyle her

tarafın yemyeşil ormanlarla kaplandığı cennetten bir köşe haline gelen Ümraniye, daha sonra Romalılar ve Bizanslıların egemenliğine geçmiştir. Harun Reşit'in orduları ile 782 yılında Krizepolis (Üsküdar) önlerine kadar geldiği, 1 yıl burada kaldığı, Bizans İmparatoricesi İren'in ordusuna yenilerek geri çekildiği ve Bizanslılara yıllık 70.000 altın vermek zorunda kaldığı tarihi kayıtlarda yer almaktadır.

İlçenin üzerinde kurulu bulunduğu alanın Bizanslılarla Müslümanlar arasında zaman zaman değiştiği, Danişment oğullarının Bizans topraklarına sızdığı ve Alemdağ'ın üstünde bir kale inşa ettikleri, Danişment Gazinin arkadaşı Sultan Turasan'ın bu kalede Bizanslılar'a karşı birçok defa savaştığı, Anadolu'dan beklediği yardımı alamayınca bu kalede öldürüldüğü bilinmektedir. Selçuklular İznik'e kadar gelmişler, bu kenti alarak başkent yapmışlardır. Osmanlı Devleti kurulunca Orhan Gazi döneminde bu topraklar ülke sınırlarına katılmıştır.

İlçenin bulunduğu bölgenin ilk adının "Yalnız Selvi" olduğu rivayet edilmekte olup, o dönemde bölgede birkaç mezar, etrafında birkaç selvi ağacı ve orman arasında birkaç ev bulunmakta idi. Bölgenin 17. yüzyıl başlarında Osmanlı padişahı I. Ahmet tarafından Şeyh Aziz Mahmut Hüdaî'ye vakfedildiği, Cumhuriyet dönemine kadar Bulgurlu'ya kadar olan bu bölgenin Vakfın malı olarak Üsküdar'a bağlı kasaba olarak kaldığı bilinmektedir.

Ümraniye'ye ilk yerleşenler Balkan savaşlarından sonra, önce Batum'dan, sonra da Yugoslavya ve Bulgaristan'dan gelen göçmenler olmuştur. Bundan dolayı bir süre "Muhacir köy" olarak adlandırılmıştır.

1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edildikten sonra yoğun göçlere maruz kalmıştır. 1963 yılında Ümraniye'de belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 1987 yılında İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. İstanbul'un en hızlı kentleşen ve hızla artan nüfusuna rağmen yöresel kültürlerin de büyük ölçüde muhafaza edildiği bir İlçedir Ümraniye

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almakta olup, sağlam bir zemin üzerine kurulmuştur. Nüfus açısından İstanbul'un 39 ilçesi arasında 3. sırada yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin toplam alanı 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metre yüksekliğinde 45 km<sup>2</sup> dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken

tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır. İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

Ümraniye İlçe nüfusu 2013 yılı sonu itibariyle TÜİK verilerine göre; 326.252 kadın, 333.872 erkek olmak üzere toplam 660.124'tür. İstanbul'un 39 ilçesi arasında nüfus itibariyle 3. sıradadır.

İlçe genelinde; 98 resmi, 109 özel, toplam 207 okul ve 2.099 resmi, 689 özel, toplam 2.788 derslik bulunmakta olup, bu okullardaki şube sayıları 3.050 resmi, 689 özel, toplam 3.739'dur. Öğrenci mevcudu ise 103.991 resmi, 11.108 özel okul öğrencisi olmak üzere toplam 115.099'dur. 16.000 civarındaki yaygın eğitim kursiyerleri ile toplam sayı 131.000'e ulaşmaktadır.

İlçede turizm sektörünün çok canlı olduğu söylenemez. 19. Yüzyılda yapılmış Cevherağa Camii, Hekimbaşı Mahallesiindeki Av Köşkü dışında eski yapıya rastlanmaz.

İlçede Turizm belgeli 3 otel bulunmaktadır ve toplam oda sayısı 294, yatak kapasiteleri 588'dir. Atrium Hotel (4 yıldızlı) 224 oda, 448 yatak kapasiteli, Grand Eyüboğlu Otel (3 yıldızlı) 30 oda 60 yatak kapasiteli, Masi Otel (Butik Otel) 40 oda 80 yatak kapasitelidir. Belediye ruhsatlı 1 otel ve 1 pansiyonun toplam oda sayısı 52, yatak kapasitesi ise 116'dır. İlçedeki konaklama tesislerindeki tüm oda sayısı 346, yatak kapasitesi ise 704 olmaktadır.

Bunların dışında 7 oda 24 yatak kapasiteli Öğretmen Evi ve 12 oda, 30 yatak kapasiteli TEİAŞ Misafirhanesi mevcuttur.

Ümraniye İlçesi İstanbul İl'inin sanayi bölgesidir. Mobilya, oto yedek parça üretimi, tekstil, telekomünikasyon ve haberleşme alanında önemli ve çok sayıda işyeri vardır. Organize Sanayi Bölgesi ve 12 sanayi sitesi dışında da üretim yapan yüzlerce işyeri vardır. Dudullu Organize Sanayi Bölgesi 1.500 dekarlık alanda kurulu olup, İMES, DES ve KADOSAN Sanayi Siteleri ile Fabrikalar Bölgesinden oluşmakta, toplamda 261 sanayi, 34 sosyal tesis parseli olmak üzere 295 parselden oluşmaktadır. Bunlardan 99 sanayi, 7 sosyal tesis parseli olmak üzere 106 parsel Fabrikalar Bölgesinde yer almakta ve burada 146 sanayi işyeri bulunmaktadır. Üretimdeki 145 fabrikada 16.037 kişi istihdam edilmektedir. Fabrikalar Bölgesinde 500'den fazla işçi çalıştıran büyük işletmeler ve personel sayıları şöyledir: Türkiye Ekonomi Bankası 1.730, Gamak Makine San. A.Ş. 709, Unmaş Unlu Mamül San.Tic. A.Ş. 722, Coca Cola İçecek A.Ş. 629 işçi çalıştırmaktadır.

Ümraniye ilçesi karayolu ulaşımı açısından merkezi bir konuma sahiptir. Güneyde Doğu-Bati istikametinde ve Ortada Güney-Kuzey istikametinde TEM Otoyolu, Kuzeyde Şile Otoyolu bulunmaktadır. İlçedeki tüm yollar asfalt olup, merkezi konumda bulunan yollar renkli taşlar döşenerek daha kullanışlı ve estetik hale getirilmektedir. Hava yolu ulaşımında ise Kadimiyolu bulunmaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi cam sokak  
No:16-A Blok Kat:16 daire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 426 32 33 - 34 35  
Küçükyalı V.B.728 036 8320  
Fax:0216 426 32 83

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

#### 5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Rapor konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 20 Pafta, 4931 numaralı parselde, 531,10 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 'Arsa' vasıflı ana taşınmazın üzerinde 1 B.B. no.lu Dükkan nitelikli , 2 3 4 5B.B. no.lu Konut nitelikli taşınmazlardır.



Ekspertize konu taşınmaz, Şerfiali Mahallesi, Bayraktar Bulvarı No:62 , Toyyz Plaza açık adresinde ve bölgenin ana arterlerinden olan Bayraktar Bulvarı ile Alptekin Caddesi (TEM Yan yolu) kesişiminde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle ticari amaçlı yapılaşmalar mevcuttur. Yapılaşmalar genelde 6 ve 7 katlıdır.

Yapılaşmanın ticaret yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul,market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölge, ortadüzyeğir grubunasahipyerleşimcilerintercihettikleribirbölgeözelliğinitaşımaktaelup, toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Bayraktar Bulvarı üzerinden ulaşımında rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır.

Konu taşınmaza yakın konumda bulunan bilinen yerler;TEM Dudullu kavşağı, İmes Sanayi Sitesi, Şehirlerarası yolcu terminali olarak ifade edilebilir.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Atayçesme mahallesi cam sokak  
No:16-A Blok Kat 16daire 77 Dep Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Köprüyolu Y.D.728 35 8320  
Fax:0216 428 32 83



### 5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Özellikleri

Ana taşınmaz 531,10 m<sup>2</sup>alanlı Arsa nitelikli taşınmazdır. Konu parsel Bayraktar Bulvarı'na yaklaşık 28 metre cephelidir.Konu parsel 16.01.2008 T.T.'li 1/1000 ölçekli Havza Dışı U.İ.P. sınırları içerisinde Konut lejantına sahip olup, E:1,85, Ön bahçe çekme mesafesi 5m. , yan ve arka parsel çekme mesafesi 3m. olarak yapılaşma koşullarına haizdir. Bilgisayar ortamında yapılan yaklaşım ölçümlere göre yaklaşık 23,00m<sup>2</sup> yola terk alanı mevcut olup net parsel alanı yaklaşık 508,00m<sup>2</sup> olarak ölçülmektedir. Parsel üzerinde betonarme karkas inşaat tarzında mesken binası olarak projelendirilmiş ve mevcut durumda bağımsız bölümler ile ortak alanların birleştirilmesi neticesinde müşterek kullanımlı işyeri/plaza binası haline getirilmiştir. Değerlemesi talep edilen bölüm binanın 2.bodrum katında kapalı otopark bölümünün 80 m<sup>2</sup> 'lik kısmı; 1. Bodrum katta konumlu, 1 no.lu Dükkan nitelikli bağımsız bölümün50 m<sup>2</sup>lik kısmı, zemin katta konumlu 2 ve 3 no.lu Konut vasıflı bağımsız bölümlerin tamamının ve 1. Normal katta konumlu 4 ve 5 taşınmazın no.lu Konut vasıflı taşınmazlardır.

### 5.1.3. Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

#### Fiziksel ve Teknik Özellikleri

Ümraniye Belediyesi'nde ve Ümraniye Tapu Sicil Md. arşivinde taşınmaza ait arşiv dosyası incelenmiş olup,aşağıdaki hususların tespitinde bulunulmuştur.

Ana taşınmaza ilişkin, 04.09.2000 Tarih ve 223/21 Sayılı Yeni Yapı Ruhsatı mevcuttur.Yeni Yapı Ruhsatı, 3/B yapı sınıfında , 3 kat yol seviyesi altında,4 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere toplam 7 katlı ve 8 adet daire, 1 adet dükkan olmak üzere toplam 9 adet ünite için 1.876,00m<sup>2</sup> kapalı alanı bir adet bina için düzenlenmiştir.Bina tarih onaylı ve 2000/5544Tasdik sayılı Kat İrtifakın esas mimari projesine göre konu parselin üzerinde 3 bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından müteşekkil bir bina planlıdır.

Ana taşınmazın,

- 3.bodrum katı 243,75 m<sup>2</sup> alanlı olacak şekilde,sığınak ve kapalı otopark bölümlerinden,
- 2.bodrum katı 243,75m<sup>2</sup> alanlı olacak şekilde, kapalı otopark bölümünden,
- 1.bodrum katı 198,75m<sup>2</sup> alanlı olacak şekilde,1 adet dükkan ve bina girişi bölümlerinden,
- Zemin katı 283,50m<sup>2</sup> alanlı olacak şekilde,2 adet mesken bölümlerinden,
- 1.Normal katı 283,50m<sup>2</sup> alanlı olacak şekilde,2 adet mesken bölümlerinden,
- 2.Normal katı 283,50m<sup>2</sup> alanlı olacak şekilde,2 adet mesken bölümlerinden,
- 3.Normal katı 283,50m<sup>2</sup> alanlı olacak şekilde,2 adet dubleks mesken bölümlerinden,
- Çatı katı 56,00m<sup>2</sup> alanlı olacak şekilde,3.normal katta konumlu dubleks meskenlerin dubleks alanları ve çatı bölümlerinden oluşmaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat:16 Daire 77 Dep Royal  
Mahepe / İstanbul / Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyalı V.D.728 030 8320  
Fax:0216 428 32 83

**Mahallen yapılan inceleme ve tespitlere göre ;**

Ana taşınmaz genelinde, 1.bodrum katında proje hilafında büyümeler yapılmış, zemin ve 1. ve 2. normal katlarda yer alan bağımsız bölümleri birbirinden ayırıştıran duvarlar kaldırılmış, projesinde planlı balkon bölümleri kapatılarak iç hacme dahil edilmiş,ana taşınmazın güney ve doğu cephesinde bombeli bir çıkma yapılarak alan genişletilmiş, ana taşınmazın iç merdiven ve asansör bölümlerini ayırıştıran duvarlar kaldırılarak katlar arası irtibatın sağlanması için hazır hale getirilmiş, planda yer almayan yangın merdiveni inşa edilmiş,bina dışı alüminyum panel,cam giydirme olarak değiştirilmiş, genel olarak kullanım niteliklerinde değişiklikler yapılmıştır.Proje hilafında yapılan büyümelerin kapsamlı bir tadilat ile projesine dönüşürnü mümkün görülmektedir.

Kiralamaya konu alanların kat bazında yapılan tespitler aşağıdaki gibidir.

**2. Bodrum kat**, yaklaşık brüt 400,00 m<sup>2</sup> alanlı olup brüt 80 m<sup>2</sup> ik kısmı,

**1. Bodrum kat**, yaklaşık brüt 230,00 m<sup>2</sup> alanlı olup brüt 50 m<sup>2</sup>lik kısmı

**Zemin Kat**, yaklaşık brüt 285,00 m<sup>2</sup> alanlı olup, 2 ve 3 nolu Konut nitelikli bağımsız bölümlerin tamamı,

**1. Normal Kat**, yaklaşık brüt 285,00 m<sup>2</sup> olup, 4 ve 5 nolu Konut nitelikli bağımsız bölümlerin tamamının kiralaması talep edilmektedir.

Bina genelinde, çalışma ofisleri , toplantı salonları ve diğer oda bölümler'nde zeminler laminat parke, asansör ve merdiven holleri, giriş lobisi, mutfak ve yemekhane hacimleri ile ıslak hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarlar toplantı salonları,kat holleri,yemekhane ve diğer oda bölümlerinde alçı sıva üzeri saten boyalı,ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplıdır. Mutfak bölümünde dolap ve tezgah kurulumu yoktur. Banyo ve wc bölümlerinde, ayaklı lavabo,duşa kabin ve klozet bulunmaktadır. Taşınmazın giriş kapısı fotoselli cam kapı, iç kapıları Amerikan panel doğramadır. Pencere aksamı alüminyum doğrama olup ısıcamlıdır. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut ve kullanılabilir durumdadır. Taşınmazın ısıtma ve soğutması merkezi sistem klima tesisatı ile sağlanmakta olup asma tavan uygulaması yapılmıştır.Aydınlatma spot aydınlatma sistemi ile sağlanmaktadır.Taşınmaz dahilinde kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi iyi seviyededir.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Ataycesme mahallesi cam sokak  
No:16-A Blok Kat:16caire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul / Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35  
Kaçıkçı V.D. | 28 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

## 5.2. Gayrimenkulün Yasal İncelemeleri

## 5.2.1. Tapu İncelemeleri

## 5.2.2. Tapu Kayıtı

| Bağımsız Bölüm No       | 1  | 2     | 3     | 4     | 5     |
|-------------------------|--|-------|-------|-------|-------|
| İli                     | İstanbul   |       |       |       |       |
| İlçesi                  | Ümraniye   |       |       |       |       |
| Mahallesi               | Yukarı Dudullu                                     |       |       |       |       |
| Pafta                   | 20   |       |       |       |       |
| Ada                     | -  |       |       |       |       |
| Parsel                  | 4931   |       |       |       |       |
| Yüzölçümü               | 531,10   |       |       |       |       |
| Ana Taşınmaz Niteliği   | Arsa   |       |       |       |       |
| Bağımsız Bölüm Niteliği | Dükkan   | Konut | Konut | Konut | Konut |
| Katı                    | 1.Bodrum   | Zemin | Zemin | 1     | 1     |
| Arsa Payı               | 20/100   | 9/100 | 9/100 | 9/100 | 9/100 |
| Edinme Tarihi           | 13.07.2005   |       |       |       |       |
| Yevmiye No              | 10482  |       |       |       |       |
| Cilt                    | 124  |       |       |       |       |
| Sayfa                   | 12235  | 12236 | 12237 | 12238 | 12239 |
| Malik                   | Burak Çilingir (1/2)<br>Hilmi Fırat Çilingir (1/2) |       |       |       |       |

(EK: 2: Gayrimenkule TAKBİS Örneği)

## 5.2.3. Takyidat Bilgisi ve Devredilmesine İlişkin Kısıtlılıklar

Değerleme konusu taşınmazların TKGM tarafından temin edilen 22.09.2014 Tarih ve Saat: 11.10 itibariyle TAKBİS takyidat kayıtları aşağıda sunulmuştur.

**Rehinler Bölümünde :**

- Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Şerhler Bölümünde :**

- Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde:**

- Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Beyanlar Bölümünde:**

- Yönetim Planı : 14.09.2000

## 5.2.4. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar, son üç yıl içerisinde alım-satım işlemine konu olmamışlardır.

## 5.2.5. Belediye İncelemesi

**İmar Dosyası İncelemesi**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, 16.01.2008 No:16-A Binyıldırım Mahallesi 77 Ordu Yolu Dışındaki U.İ.P. sınırları içerisinde Konut lejantına sahip olup, E: 1.,85, Ordu Yolu 77/120/136 8326

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
A.Ş.  
Mecidiyeköy Mahallesi Cam Sokak  
No:16-A Binyıldırım Mahallesi 77 Ordu Yolu  
Dışındaki U.İ.P. sınırları içerisinde Konut lejantına  
sahip olup, E: 1.,85, Ordu Yolu 77/120/136 8326  
Tel:0216 428 32 33 34 35  
Fax:0216 428 32 83

yan ve arka parsel çekme mesafesi 3 m. olarak yapılaşma koşullarına haizdir. Bilgisayar ortamında yapılan yaklaşım ölçümlere göre yaklaşık 23,00m<sup>2</sup> yola terk alanı mevcut olup net parsel alanı yaklaşık 508,00m<sup>2</sup> olarak ölçülmektedir.

Ana taşınmazın, 04.09.2000 Tarih ve 223/21 Sayılı Yeni Yapı Ruhsatı mevcuttur.Yeni Yapı Ruhsatı, 3/B yapı sınıfında, 3 kat yol seviyesi altında,4 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere toplam 7 katlı ve 8 adet daire, 1 adet dükkan olmak üzere toplam 9 adet üniteler için 1.876,00m<sup>2</sup> kapalı alanlı bir adet bina için düzenlenmiştir.Bila tarih onaylı ve 2000/5544 Tasdik sayılı Kat irtifakına esas mimari projesine göre konu parselin üzerinde 3 bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından müteşekkil bir bina planlıdır.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmadığı** ilgili memur tarafından şifahen beyan edilmiştir.

#### **5.2.6. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. Diğer Benzer Konular**

Ana taşınmazın 3. ve 2.bodrum katlarında proje hilafında büyümeler yapıldığı tespit edilmiş olup bu nedenle, 29.01.2001 tarih ve 102-235083 sayılı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiştir.Düzenlenen Yapı Tatil Tutanağı'na istinaden, taşınmazın proje hilafında yapılan büyümelerinin İmar Kanunu 32.md. gereğince yıkılması ve ruhsata uygun hale getirilmesi ve İmar Kanunu 42.md. gereğince 1.200.000.000ETL bedelli ceza ödenmesini öngören, 08.02.2001 Tarih ve 367 sayılı Encümen Kararı bulunmaktadır.

#### **5.2.7. Yapı Denetim Firması**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz yapı denetimine tabi değildir.

#### **5.2.8. Son 3 Yıl İçerisindeki İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.**

Taşınmazların yer aldığı parsel için son üç yılda herhangi bir imar değişikliği bulunmamaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altaycağıne mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat: 16daire 77 Dep Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyaka No:720 036 8320  
Fax:0216 428 32 33

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2. Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler

#### • *Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler*

- Ana taşınmaz genelinde projeye aykırı değişiklikler ve büyümeler yapılmaması,
- İlgili aykırılıklar nedeniyle yıkım ve para cezası içeren Encümen Kararı bulunmaması,
- Ruhsat sürelerinin dolmuş olması
- Bağımsız bölümlerin ancak müşterek kullanım ile fayda sağlayabilmesi, bağımsız bölüm bazında kullanılabilirliğin ancak kapsamlı tadilatlar neticesinde mümkün olması,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi olmaması,

#### • *Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler*

- Ana arterlerin kesişiminin de konumlu olması
- Bölgenin önemli ulaşım aksına cepheli olması,
- Tamamlanmış altyapı ,
- TEM otoyoluna yakın mesafede ve cepheli olması sebepleriyle yüksek reklam kabiliyeti,
- Kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi kalitede olması
- Herhangi bir kısıtlayıcı takyidat olmaması,

### 6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.1.2.'nci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Raporda ana hatlarıyla belirtilen analiz ve değerlendirme yöntemlerinden, Rapor'a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin rayiç kira bedelinin belirlenmesine yönelik çalışmalarda, piyasa yaklaşımı çerçevesinde emsal kira bedellerinden yola çıkılarak Emnal Kira Bedeli Yöntemi, Piyasa Değeri Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Yöntemleri) kullanılması uygun görülmüştür.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
A.Ş.  
No:16-A Blok Kat:16 Daire:77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 36  
Kocaköy V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

**6.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımıyla Gayrimenkullerin Rayiç Kira Bedelinin Tespiti**

Emsal karşılaştırma yaklaşımında bölgede faaliyet gösteren emlak müşavirleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş, gayrimenkullerin bulunduğu bölgede kiralamaya konu olmuş benzer ve yakın nitelikteki mülkler araştırılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu ve fiziki özellikleri dikkate alınarak, yakın zamanda kiralamaya konu olmuş / fiili değerleme tarihi itibari ile piyasada kiralık bina/plaza/ bağımsız bölüm emsalleri araştırılmış olup, yapılan araştırmaların değerlendirmeleri aşağıda sunulmuştur;

| KİRALIK BİNA/PLAZA/BAĞIMSIZ BÖLÜM EMSALLERİ   |                             |                |                   |  |  |
|---|-----------------------------|----------------|-------------------|--|--|
| AÇIKLAMA  | Yüzölçümü<br>m <sup>2</sup> | KİRALIK DEĞERİ |                   |  |  |
|   |                             | TL             | TL/m <sup>2</sup> | Düzeltilmiş<br>Birim Fiyat<br>(TL/m <sup>2</sup> ) |  |
| E-1<br><i>Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede, Bayraktar Bulvarına yakın konumda, sokak cephe, yeni inşa edilmiş binada yer alan 200 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak beyan edilen 4+1 lüks inşa kalitesine sahip ofis kiralıktır.<br/>Remax Kalite - 0531 397 20 72</i>  | 200                         | 5.000          | 25                | 25   |  |
| E-2<br><i>Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede, Bayraktar Bulvarı ve Sokak cephe (Yan yol cepheii değildir), yaklaşık 5 yıllık , 520 m<sup>2</sup> (270 m<sup>2</sup> zemin, 250 m<sup>2</sup> yüksek giriş) kullanım alanı olarak beyan edilen zemin+yüksek giriş kattan oluşan müstakil bina kiralıktır. Fon Emlak - 0552 613 66 13</i> | 520                         | 12.000         | 23,08             | 23   |  |
| E-3<br><i>Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede, Bayraktar Bulvarına ve TFM yan yoluna çok yakın konumda, yeni inşa edilmiş binada yer alan 520 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak beyan edilen depo kiralıktır. FE Gayrimenkul - 0536 922 15 34</i>  | 520                         | 7.500          | 14,42             | 15   |  |
| E-4<br><i>Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede, TEM yan yol üzerinde, yeni inşa edilmiş binada yer alan 480 m<sup>2</sup> (240 m<sup>2</sup> zemin, 240 m<sup>2</sup> bodrum kat) kullanım alanı olarak beyan edilen showroom depo amaçlı dükkan kiralıktır.<br/>Remax İnci - 0532 602 20 86</i>  | 480                         | 8.000          | 16,67             | 17   |  |
| E-5<br><i>Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede, TEM yan yoluna çok yakın konumda, yeni inşa edilmiş plazada yer alan 150 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak beyan edilen lüks ofis kiralıktır.<br/>Atapol Emlak - 0532 417 40 92</i>   | 150                         | 3.500          | 29                | 29   |  |
| E-6<br><i>Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede, TEM yan yoluna çok yakın konumda, 5-10 yıllık plazada yer alan 225 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak beyan edilen lüks ofis kiralıktır. Turyap Ataşehir Grand Tower - 0532 355 62 01</i>  | 225                         | 7.000          | 31,11             | 31   |  |

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Ataycaşme mahallesi çarşı sokak  
No:10-A Blok Kat:10 Kat:77 Dep Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyalı V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

|     |   |     |       |    |    |
|-----|---|-----|-------|----|----|
| E-8 | Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede, Bayraktar Bulvarına cepheli, yeni inşa edilmiş binada yer alan 155 m <sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen lüks inşa kalitesine sahip dükkan kiralıktır.<br>Turyap Şerifali Temsilciliği - 0532 325 21 76                  | 155 | 6.000 | 39 | 39 |
| E-9 | Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede, Bayraktar Bulvarına yakın konumda yeni inşa edilmiş binada yer alan 160 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> zemin, 60 m <sup>2</sup> bodrum kat) kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan kiralıktır.<br>Century 21 - 0532 688 76 43 | 160 | 3.500 | 22 | 22 |

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucu;

Bulunan kira emsalleri genel olarak plaza katlarında ara katlarda yer alan taşınmazlardan elde edilmiştir. Bölgede yer alan komple bina/ plaza olarak kiralanmış mülklerin konumlarına, cephelerine ve mimari özelliklerine, katlarına göre m<sup>2</sup> emsal kira bedeli 20,-TL ile 40,-TL arasında aralığında değişmekte olduğu,

Söz konusu bedellerin deklare kiralama bedeli olduğu, pazarlık payının olabileceği, tespitleri yapılmıştır.

- Güncel piyasa koşulları,
- Gayrimenkulün konumu,
- Mimari özellikleri
- Reklam kabiliyetleri
- Kat ve kattaki konumları

dikkate alınarak, kira değeri hesaplanırken fiili durumda bodrum kat kullanımlarına sahip taşınmazların m<sup>2</sup> kira bedeli 15 TL; zemin katta yer alan kullanımların m<sup>2</sup> kira bedeli, 33 TL, normal katlarda yer alan kullanımların ise m<sup>2</sup> kira bedeli 25 TL esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

- Mevcut durumda kattaki bağımsız bölümlerin proje hilafında birleştirilmeleri ve müşterek olarak kullanılmaları ve bağımsız bölüm niteliklerini kaybetmiş olmaları,
- Bölge genelinde konu emsallerin genel olarak konut imarlı olması nedeniyle mesken binası olarak inşa edildiği ve sonrasında ticari nitelikli olarak dönüştürüldüğü tespitleri yapılmış,
- 1. bodrum katta bulunan dükkan vasıflı taşınmazın fiili durumda zemin kat seviyesinde bulunduğu değerlendirilmiştir.

Yukarıda izahatı yapılan nedenlerden ötürü, kira bedellerine ait değer takdirleri katolarlarında belirtilen veya kısmi talep edilen alanlar üzerinden yapılmıştır.

Bu birim emsal değerler esas alınarak hesaplanan bina rayiç değeri ve kira bedellerini gösteren tablo aşağıdaki sunulmuştur.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Atayçeşme mahallesi çarşı sokak  
No:18-A Blok Kat:10 daire 77 Dep Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
KÖKÜK YOLU V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 89

| EMSAL (PIYASA) KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (AYLIK/YILLIK KİRA TAKDİRİ) |               |                                    |                                |                       |                        |
|--|---------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|
| NİTELİK  | KATI          | KİRALANABİLİR ALAN, m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> KİRA BEDELİ, TL | AYLIK KİRA BEDELİ, TL | YILLIK KİRA BEDELİ, TL |
| KAPALI OTOYOL  | 2. BODRUM     | 80,00                              | 15                             | 1.200                 | 14.400                 |
| DÜKKAN   | 1. BODRUM     | 50,00                              | 33                             | 1.650                 | 19.800                 |
| KONUT  | ZEMİN         | 285,00                             | 25                             | 7.125                 | 85.500                 |
| KONUT  | 1. NORMAL KAT | 285,00                             | 25                             | 7.125                 | 85.500                 |
| <b>Σ Kira Değeri, TL</b>   |               | <b>700,00</b>                      |                                | <b>17.100</b>         | <b>205.200</b>         |

Sonuç olarak, Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ümraniye, Şerfiali Mahallesi , 20 Pafta, 4931 numaralı parsel üzerinde yer alan, 2. bodrum katında kapalı otopark bölümünün 80 m<sup>2</sup>'lik kısmı; 1. Bodrum katta konumlu, 1 no.lu Dükkan nitelikli bağımsız bölümünü 50 m<sup>2</sup>'lik kısmı, zemin katta konumlu 2 ve 3 no.lu Konut vasıflı bağımsız bölümlerin tamamının ve 1. Normal katta konumlu 4 ve 5 taşınmazın no.lu Bağımsız Bölümün toplam piyasa yıllık kira değeri 205.200,00–TL olarak hesaplanmış bu değer 200.000,00–TL (ikiyüzbin) olarak yuvarlatılmıştır.

#### 6.5. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralama arasındaki ilişkiyi ifade eder.

Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOI) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 4.5 - % 8 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı %6,5 olarak kullanılmıştır. Diğer bir ifadeyle mülklerin gcri dönüş süresi ~15,38 yıl olarak hesaplanmaktadır.

Bölgede yapılan incelemeler ve yakın zamanda alım– satıma konu olmuş benzer ve yakın nitelikteki mülkler araştırılmıştır.

| SATILIK TAŞINMAZ EMSALLERİ  |                          |              |                   |  |  |
|---|--------------------------|--------------|-------------------|--|--|
| AÇIKLAMA  | Yüzölçümü m <sup>2</sup> | SATIŞ DEĞERİ |                   | Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) |  |
|   |                          | TL           | TL/m <sup>2</sup> |  |  |
| E-1 Değerleme konusu taşınmazın paralel sokağında bulunan Sarissa konutlarının giriş katında konumlu 115 m <sup>2</sup> tek kat dükkan 1.115.000 TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır.<br>Ev Emlak-0216 594 76 77 | 115                      | 1.150.000    | 10.000            | 10.000                                       |  |
| E-2 Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde bulunan fakat tem otoyoluna daha uzakta bulunan 4 katlı binanın giriş katında  | 140                      |              |                   |  |  |

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK  
A.Ş.  
Altayceğirli Mahallesi Çam Sokak  
No:16-A Blok Kat:19 Daire:77 Beşiktaş  
Maltapo / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
KÜltüryah V.D.728 038 8320  
Fax:0216 428 32 83



|     |  |       |           |          |       |
|-----|--|-------|-----------|----------|-------|
|     | konumlu 100m <sup>2</sup> kapalı alan kullanımlı 40 m <sup>2</sup> bodrum katta deposu olan dükkan 690.000 TL. den satılık olduğu bilgisi alındı.<br>Century21 Emlak- 05532 486 73 72  |       |           |          |       |
| E-3 | Değerleme konusu taşınmazın arka paralelinde bulunan 2 blok halinde inşa edilen ve 1 yıl içerisinde biteceği bilgisi alınan Quant Residence projesinde A-blokta konumlu toplamda 200 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> giriş kat+100 m <sup>2</sup> bodrum katta deposu) olan dükkanın 1.500.000 TL. den satılık olduğu bilgisi alındı.<br>Quant Residence Satış Ofis-0553 244 33 36            | 200   | 1.500.000 | 7.500    | 7.500 |
| E-4 | Değerleme konusu taşınmazın arka paralelinde bulunan 2 blok halinde inşa edilen ve 1 yıl içerisinde biteceği bilgisi alınan Quant Residence projesinde B Blokta konumlu toplamda 300 m <sup>2</sup> (80-100 m <sup>2</sup> bodrum katta depo+200-220 m <sup>2</sup> giriş katta dükkan) olan dükkan 2.700.000 TL. ye satılık olduğu bilgisi alındı<br>Quant Residence Satış Ofisi-0553 244 33 36 | 300   | 2.700.000 | 9.000    | 9.000 |
| E-5 | Değerleme konusu taşınmazın arka paralelinde konumlu (Bina Toplam 3.120m <sup>2</sup> , 650m <sup>2</sup> 1.bodrum kat, 650m <sup>2</sup> 2.bodrum kat+otopark, 380m <sup>2</sup> den 4 adet normal kat ve 300 m <sup>2</sup> çatı katıda.) binanın satılık olduğu bilgisi alındı.<br>Pratik Emlak-0530 244 22 18  | 3.120 | 16.800.00 | 5.384,61 | 5.500 |
| E-6 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bulvar üzerinde bulunan toplamda 200 m <sup>2</sup> olan dükkanın 850.000 TL. ye satılık olduğu bilgisi alındı<br>Ekip Gayrimenkul- 0535 227 25 15  | 200   | 850.000   | 4.250    | 4.250 |
| E-7 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bulvar üzerinde bulunan 550 m <sup>2</sup> kullanım alanlı(dükkan+ depo) dükkanın 2.600.000 TL den satılık olduğu bilgisi alındı.<br>Yapı kent İnş. Ve Gayr.-0532 627 43 28   | 550   | 2.600.000 | 4.727    | 4.727 |

Söz konusu bedellerin deklare satış bedeli olduğu, pazarlık payının olabileceği, kanaati oluşmuş olup, elde edilen emsaller sonucunda satışa arz edilen mülklerin m<sup>2</sup> emsal satış bedelinin 5.000 m<sup>2</sup>/TL ile 8.000 m<sup>2</sup>/TL aralığında değişmekte olduğu kanaati oluşmuştur.

Değerlemeye konu taşınmazların kat ve kattaki konumları dikkate alınarak, satış değeri hesaplanırken fiili durumda bodrum kat kullanımlarına sahip taşınmazların m<sup>2</sup> satış bedeli 2.000, TL/m<sup>2</sup>; zemin katta yer alan dükkan kullanımların m<sup>2</sup> satış bedeli, 6.500 TL/m<sup>2</sup>, normal katlarda yer alan kullanımların ise m<sup>2</sup> satış bedeli 5.000 TL/m<sup>2</sup> ve bodrum kattaki kullanımların ise 2.000 TL/m<sup>2</sup> esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu değere ve kapitalizasyon oranından yola çıkarak aşağıdaki değerlere ulaşılmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi cam sokak  
No:15-A Blok Kat: 6daire: 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükçekirce No:728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

| NİTELİK           | KATI             | DEĞERLEME<br>Sİ TALEP<br>EDİLEN<br>KISIMIN<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | KAPİTALİZ<br>ASYON<br>ORANI | m <sup>2</sup> SATIŞ<br>DEĞERİ<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | TAŞINMAZ<br>İN DEĞERİ,<br>TL | AYLIK<br>NET KİRA<br>DEĞERİ,<br>TL | YILLIK<br>NET KİRA<br>DEĞERİ,<br>TL |
|-------------------|------------------|---|-----------------------------|--|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| KAPALI<br>OTOPARK | 2. BODRUM        | 80,00   | 6,50%                       | 2.000  | 160.000                      | 867                                | 10.400                              |
| DÜKKAN            | 1. BODRUM        | 50,00   | 6,50%                       | 6.500  | 325.000                      | 1.760                              | 21.125                              |
| KONUT             | ZEMİN            | 285,00  | 6,50%                       | 5.000  | 1.425.000                    | 7.719                              | 92.625                              |
| KONUT             | 1. NORMAL<br>KAT | 285,00  | 6,50%                       | 5.000  | 1.425.000                    | 7.719                              | 92.625                              |
|                   |                  | <b>700,00</b>   |                             |  |                              | <b>18.065</b>                      | <b>216.775</b>                      |

Sonuç olarak, yukarıda da varsayıldığı üzere, kira bedeli tespitine konu Müşterinin kiralama sözleşmesi bulunan bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihi itibarıyla adil (rayiç) kira bedellerinin, gayrimenkullerin tespit edilen rayiç (adil) piyasa değerinden yola çıkılarak kapitalizasyon oranı % 6,5 olarak kullanılmış ve adil (rayiç) kira bedelleri Yıllık toplam 216.775 TL olarak hesaplanmış olup, bu değer 215.000,00--TL (ikiyüzonbeşbin TL) olarak yuvarlatılmıştır.

#### 6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

##### 6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 20 Pafta 4931 parsel numaralı ana taşınmazın ve içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin, imar durumu, yapı ruhsatı ve mimari projesinde öngörüldüğü üzere dönüşümünün sağlanması, bağımsız bölüm niteliğini kaybeden taşınmazların gerekli tadilatlar yapılarak yasal hale dönüşümü ve gerekli Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin alınması "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil etmektedir.

##### 6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul arsa, bina, çevre düzenlemesi ve teknik altyapı bedelleri bir arada olmak üzere bütün olarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde, müşterek ve bölünmüş kısımların ayrımı dikkate alınmıştır.

##### 6.6.3. Gayrimenkul ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkullerin tapu kaydı üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır. Fakat Ümraniye Belediyesi İmar Md. Arşivinde mevcut ;

- Ana taşınmazın 3. ve 2.bodrum katlarında proje hâlinde büyümeler yapıldığı tespit edilmiş olup bu nedenle, 29.01.2001 tarih ve 102-235083 sayılı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiştir.
- Düzenlenen Yapı Tatil Tutanağı'na istinaden, taşınmazın diğer bölümlerinde yapılan büyümelerin imar Kanunu 32.Md. gereğince yıkılmaları ve yasal hale getirilmesi ve imar Kanunu 42.Md. gereğince 1.200.000 TL kira bedeli için birleşme

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
A.Ş. BİLİMLER MAHALLESİ, ÇAM SOKAK  
No:18-A Blok Kat:10 daire 77 - Dış Royal  
0908000144161107  
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 279171 / Şirket Sic. No: 279171  
M.Çukuryeli V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

öngören , 08.02.2001 Tarih ve 367 sayılı Encümen Kararı bulunmaktadır.

- Encümen kararı sebebiyle konu taşınmazların , güncel imar planı koşullarında Ruhsat yenilemesi yapması, proje hilafında yapılan büyüme ve aykırılıklarının kapsamlı birer tadilat ile ruhsat ve eklerine uygun hale getirilmesi, devamında ise Yapı Kullanma İzin Belgesi alması gerekmektedir.
- Konu taşınmazın tamamı 2.000 m<sup>2</sup> olarak müşteri tarafından 01.09.2014 tarihinden başlamak üzere 5 yıllığına kiralanmış olup, kira sözleşmesinin 2. maddesinde kendisi hizmet binası olarak kullanılacağı gibi alt kira yapma yetkisinin de bulunduğu görülmüştür.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altay Çeşme mahallesi çam sokak  
No:18-18/B Blok Kat 18daire 77 Dep Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyalı V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

Değerleme konusu gayrimenkullerin adil /rayiç kira bedellerinin belirlenmesine yönelik çalışmalarda, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak Doğrudan kapitalizasyon yöntemi ile rayiç kira bedeli türetilmiş olup, ulaşılan sonuçlar aşağıda yer almaktadır:

| ÖZET TABLO (YILLIK RAYİÇ KİRA BEDELİ)  |            |
|--|------------|
| KULLANILAN YÖNTEM                      | TL         |
| Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı | 200.000,00 |
| Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemleri     | 215.000,00 |

Gerçekleştirilen rayiç (adil) kira bedeli tespit çalışmalar sonucunda;

- Farklı yöntemler sonucu belirlenen kira bedellerinin birbiri ile aykırılık teşkil etmediği,
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu bulunan yıllık kira bedelinin benzer niteliklere sahip bağımsız bölümlerden elde edildiğinden, yıllık kira bedeli olarak 200.000,-TL nin esas alınmasının uygun olacağı,
- Yıllık adil (rayiç) kira bedelinin, kiralanabilir alan üzerinden (brüt 700 m<sup>2</sup>) 200.000 TL/m<sup>2</sup>/Yıl birim kiralama bedelini ifade ettiği,

kanaatine varılmıştır.

### 7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### 7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığının Hakkında Görüşler

Gayrimenkullerin tapu kaydı üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır. Fakat Ümraniye Belediyesi İmar Md. Arşivinde mevcut ;

- Ana taşınmazın 3. ve 2.bodrum katlarında proje hilafında büyümeler yapıldığı tespit edilmiş olup bu nedenle, 29.01.2001 tarih ve 102-235083 sayılı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiştir.
- Düzenlenen Yapı Tatil Tutanağı'na istinaden, taşınmazın proje hilafında yapılan büyümelerinin İmar Kanunu 32.Md. gereğince yıkılması ve ruhsata uygun hale getirilmesi ve İmar Kanunu 42.Md. gereğince 1.200.000.000ETL bedelli ceza ödenmesini öngören , 08.02.2001 tarih ve 367 sayılı Encümen Kararı bulunmaktadır.
- Encümen kararı sebebiyle konu taşınmazların , güncel imar planına uygun ruhsat yenilemesi yapması, proje hilafında yapılan büyüme

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Kocaeli Bölgesi, Beşiktaş İlçesi,  
No:18-A Blok Kat:18 Ada:175060 Projel:  
Mehmet Kılıç S/Ş No:0216 428 32 33 - 34 35  
Köprüyolu No:728 035 8320  
Fax:0216 428 32 83

tadilat ile ruhsat ve eklerine uygun hale getirilmesi, devamında ise Yapı Kullanma İzin Belgesi alması gerekmektedir.

**7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesince Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.**

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının kiralama talebine istinaden hazırlanmıştır.

  
PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altaycıoğlu mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat 18daire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Kuşçuköyü V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusundaki gayrimenkullerin hukukî ve teknik durum raporı içerisinde belirtilmiş olduğu üzere ince lenmiş olup nihai sonuç hâlinde kitespitlere katılıyorum.

### 8.2. Nihai Değer Takdiri

Vakf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri) yetkililerinin yazılı talebi üzerine kiralarında bulunan, tapuda; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 20 Pafta, 4931 numaralı parselde, 531,10 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 'Arsa' vasıflı ana taşınmazın üzerinde . bodrum katında kapalı otopark bölümünün 80 m<sup>2</sup>'lik kısmı; 1. Bodrum katta konumlu, 1 no.lu Dükkan nitelikli bağımsız bölümün 50 m<sup>2</sup>'lik kısmı, zemin katta konumlu 2 ve 3 no.lu Konut vasıflı bağımsız bölümlerin tamamının ve 1. Normal katta konumlu 4 ve 5 taşınmazın no.lu Bağımsız Bölüm nolu taşınmazların toplamda brüt 700 m<sup>2</sup>'lik kısmı için, Yıllık Rayiç Kira Bedelinin bedellerinin tespiti yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda, değerlendirme konusu 700 m<sup>2</sup> yüzölçümlü bağımsız bölümlerin,

Adil piyasa kira değeri olarak değer verilmiş , fiili değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;

-Yıllık Rayiç Kira Bedelinin KDV Hariç 200.000,00 (İkiyüzbin TL)

- Yıllık Rayiç Kira Bedelinin KDV Dahil 236.000,00 (İkiyüzotuzaltıbin TL)

Olduğu kanaatine varılmıştır

Saygılarımızla

Veysel MERT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No.: 40234

Aydın BİLGİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No.: 401518

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Alteygoşma mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat 16deire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyalı V.D.728 038 8320  
Fax:0216 428 32 83

9. RAPOR EKLERİ

Ek: 1 (Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

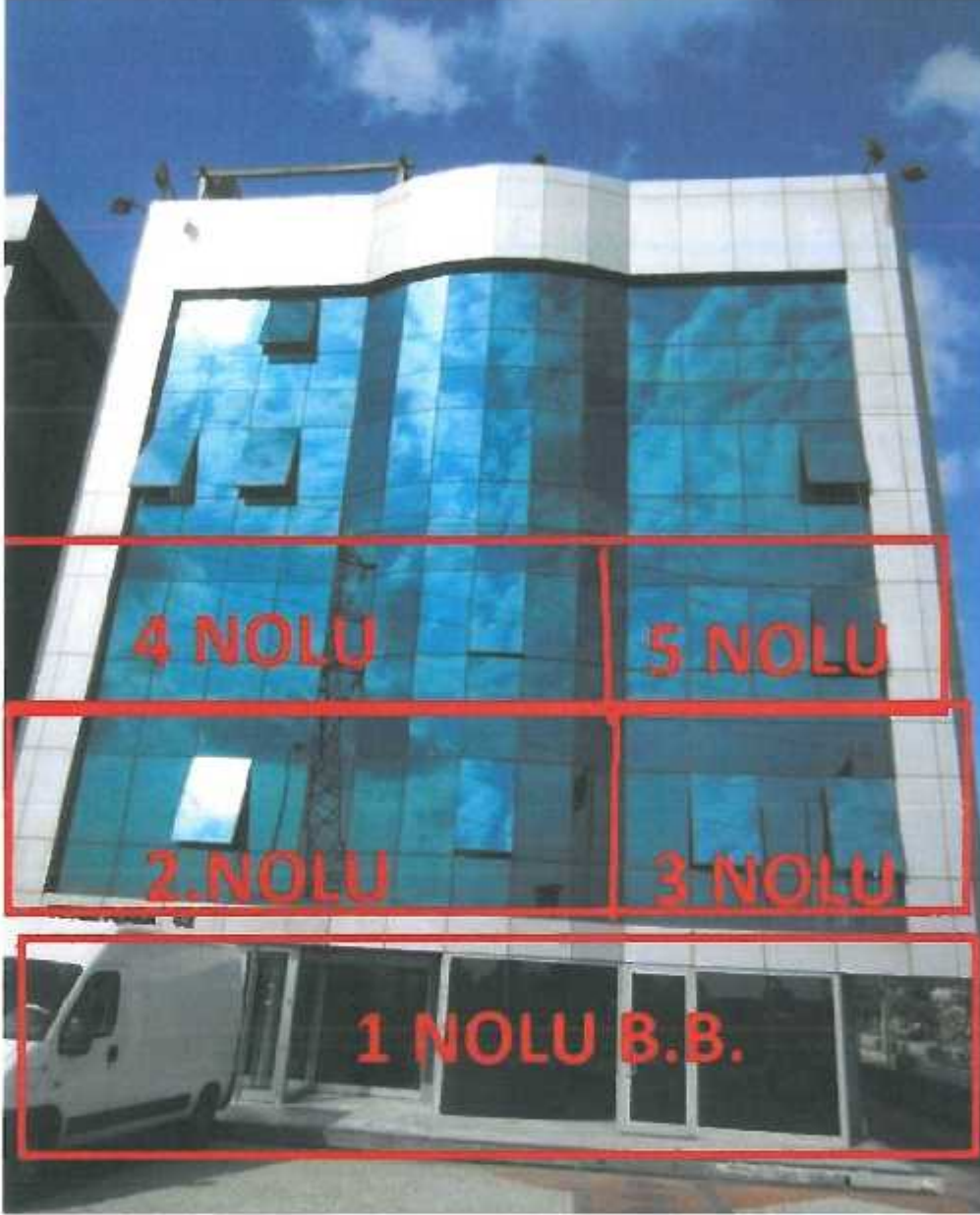
Ek: 2 (TAKBİS çıktıları)

Ek: 3 (Mimari Proje)

Ek: 4 (Lisans belgeleri)

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Ataycaş mehmeti çam sokak  
No:16-A Blok Kat:10 Daire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Kodlu Yolu V.D.728 036 3320  
Fax:0216 428 32 83

FOTORAFLAR



PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi çam sokak  
No:18-A Blok Kat:18 Üstü 77 Dep Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
KÜÇÜKYAKA V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83





DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Ahtayçoşme mahallesi çem sokak  
No:16-A Blok Kat:6daire 77 Dağ Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyalı Y.D.726 036 8320  
Fax:0216 428 32 83



PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi cam sokak  
No:16-A Blok Kat:16daire:77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyalı E.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

TAKBİS BELGELERİ

(1 NOLU B.B)

| Raporlayan                      | Tarih / Saat              | Başvuru No                           | Dekont No  | Miktar   |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|----------|
| TKGM Portal                     | 22.09.2014 11:10:40       | 2014-46746                           | 20140922-024-F01E23  | 15,00 TL |
| <b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b> |                           |                                      |  |          |
| Zemin Tipi                      | Katlılık                  | Yüzölçüm                             | 531,10300 m <sup>2</sup>                                     |          |
| Zemin No                        | 23980986                  | Blok / Kat / Giriş-Bağimsiz Bölüm No | (Blok : ) / (Kat : 1000RUM) / (Giriş : ) / (Bağ.Böl. No : 1) |          |
| İ / İlçe                        | İSTANBUL / ÜMRANİYE       | Alan Pay / Payda                     | 20/100   |          |
| Kurum Adı                       | Ömeriyeye TM              | Bağimsiz Bölüm Nitelik               | KONUT  |          |
| Mahalle / Köy Adı               | YUKARI DUDULLU Mahallesi  | Mevki                                | ARSA   |          |
| Cilt / Sayfa No                 | 124 / 12236               | Ana Taşınmaz Nitelik                 | ARSA   |          |
| Ada / Parsel                    | 14531                     | Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No         | 51 / 51  |          |
| S/Bil                           | Açıklama                  | Malik / Lehdar                       | Tarih - Yevmiye  |          |
| Beyan                           | YÖNETİM PLANI: 14/09/2003 |                                      | - 0  |          |
| <b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>       |                           |                                      |  |          |
| Malik                           | Hisse Pay/Payda           | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye      |  |          |
| BURAK ÇİLİNGİR                  | 1 / 2                     | Satış - 13.7.2005 - 10482            |  |          |
| HİLMİ FIRAT ÇİLİNGİR            | 1 / 2                     | Satış - 13.7.2005 - 10482            |  |          |

(2 NOLU B.B)

| Raporlayan                      | Tarih / Saat              | Başvuru No                           | Dekont No   | Miktar   |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---|----------|
| TKGM Portal                     | 22.09.2014 11:11:51       | 2014-46746                           | 20140922-824-F01B23                                       | 15,00 TL |
| <b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b> |                           |                                      |   |          |
| Zemin Tipi                      | Ravza                     | Yüzölçüm                             | 231,30000 m <sup>2</sup>                                  |          |
| Zemin No                        | 23450887                  | Blok / Kat / Giriş-Bağimsiz Bölüm No | (Blok : ) / (Kat : ZEMİN) / (Giriş : ) / (Bağ.Böl.No : 2) |          |
| İ / İlçe                        | İSTANBUL / ÜMRANİYE       | Alan Pay / Payda                     | 5/100   |          |
| Kurum Adı                       | Ömeriyeye TM              | Bağimsiz Bölüm Nitelik               | KONUT   |          |
| Mahalle / Köy Adı               | YUKARI DUDULLU Mahallesi  | Mevki                                | ARSA  |          |
| Cilt / Sayfa No                 | 124 / 12236               | Ana Taşınmaz Nitelik                 | ARSA  |          |
| Ada / Parsel                    | 14931                     | Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No         | 51 / 51   |          |
| S/Bil                           | Açıklama                  | Malik / Lehdar                       | Tarih - Yevmiye   |          |
| Beyan                           | YÖNETİM PLANI: 14/09/2003 |                                      | - 0   |          |
| <b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>       |                           |                                      |   |          |
| Malik                           | Hisse Pay/Payda           | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye      |   |          |
| BURAK ÇİLİNGİR                  | 1 / 2                     | Satış - 13.7.2005 - 10482            |   |          |
| HİLMİ FIRAT ÇİLİNGİR            | 1 / 2                     | Satış - 13.7.2005 - 10482            |   |          |

(3 NOLU B.B)

| Raporlayan                      | Tarih / Saat              | Başvuru No                           | Dekont No   | Miktar   |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---|----------|
| TKGM Portal                     | 22.09.2014 11:12:54       | 2014-46748                           | 20140922-324-F01B23   | 15,00 TL |
| <b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b> |                           |                                      |   |          |
| Zemin Tipi                      | Katlılık                  | Yüzölçüm                             | 531,10300 m <sup>2</sup>                                    |          |
| Zemin No                        | 23980989                  | Blok / Kat / Giriş-Bağimsiz Bölüm No | (Blok : ) / (Kat : ZEMİN) / (Giriş : ) / (Bağ. Böl. No : 3) |          |
| İ / İlçe                        | İSTANBUL / ÜMRANİYE       | Alan Pay / Payda                     | 5/100   |          |
| Kurum Adı                       | Ömeriyeye TM              | Bağimsiz Bölüm Nitelik               | KONUT   |          |
| Mahalle / Köy Adı               | YUKARI DUDULLU Mahallesi  | Mevki                                | ARSA  |          |
| Cilt / Sayfa No                 | 124 / 12237               | Ana Taşınmaz Nitelik                 | ARSA  |          |
| Ada / Parsel                    | 14931                     | Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No         | 51 / 51   |          |
| S/Bil                           | Açıklama                  | Malik / Lehdar                       | Tarih - Yevmiye   |          |
| Beyan                           | YÖNETİM PLANI: 14/09/2003 |                                      | - 0   |          |
| <b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>       |                           |                                      |   |          |
| Malik                           | Hisse Pay/Payda           | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye      |   |          |
| BURAK ÇİLİNGİR                  | 1 / 2                     | Satış - 13.7.2005 - 10482            |   |          |
| HİLMİ FIRAT ÇİLİNGİR            | 1 / 2                     | Satış - 13.7.2005 - 10482            |   |          |

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.  
 Altayçeşme mahallesi çam sokak  
 No:16-A Blok Kat:5daire 77 Dap Royal  
 Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 31 33 - 34 35  
 KÜLTÜR YOLU V.D. NO: 636 6366  
 Fax:0216 428 32 83

4 NOLU B.B

| Reportlayan                     | Tarih / Saat              | Başvuru No                           | Doküman No  | Miktar          |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---|-----------------|
| TİCİM Portal                    | 22.09.2014 11:13:53       | 2014-45753                           | 20140922-824-F01893                                   | 15.00 TL        |
| <b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b> |                           |                                      |   |                 |
| Zemin Tipi                      | Katlılıkd                 | Yüzölçüm                             | 531,10033 m <sup>2</sup>                              |                 |
| Zemin No                        | 2390C950                  | Blok / Kat / Giriş-Bağimsız Bölüm No | (Blok: 1 / Kat: 1NORMAL) / Giriş: 1 (Bağ. Böl. No: 4) |                 |
| İl / İlçe                       | İSTANBUL / ÜMRANİYE       | Alan Pay / Payda                     | 8/100   |                 |
| Kurum Adı                       | Ümraniye TM               | Bağimsız Bölüm Nitelik               | KONUT   |                 |
| Mahalle / Köy Adı               | YUKARI ÇİLİNGİR Mahallesi | Mevki                                |   |                 |
| Çit / Sayfa No                  | 124 / 12235               | Ana Tapınmaz Nitelik                 | ARSA  |                 |
| Ada / Parsel                    | 14931                     | Ana Tapınmaz Çit / Sayfa No          | 51 / 51   |                 |
| S/B/ Açıklama                   |                           | Malik / Lehçe                        |   | Tarih - Yevmiye |
| Beyan: YÖNETİM PLANI 14/09/2000 |                           |                                      |   | -0              |
| <b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>       |                           |                                      |   |                 |
| Malik                           | Hisses Pay/Payda          | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye      |   |                 |
| BURAK ÇİLİNGİR                  | 1/2                       | Satış - 13.7.2005 - 10482            |   |                 |
| HİLMİ FIRAT ÇİLİNGİR            | 1/2                       | Satış - 13.7.2005 - 10482            |   |                 |

5 NOLU B.B

| Reportlayan                     | Tarih / Saat              | Başvuru No                           | Doküman No  | Miktar          |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---|-----------------|
| TİCİM Portal                    | 22.09.2014 11:13:53       | 2014-45753                           | 20140922-824-F01893                                   | 15.00 TL        |
| <b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b> |                           |                                      |   |                 |
| Zemin Tipi                      | Katlılıkd                 | Yüzölçüm                             | 531,10033 m <sup>2</sup>                              |                 |
| Zemin No                        | 2390C950                  | Blok / Kat / Giriş-Bağimsız Bölüm No | (Blok: 1 / Kat: 1NORMAL) / Giriş: 1 (Bağ. Böl. No: 4) |                 |
| İl / İlçe                       | İSTANBUL / ÜMRANİYE       | Alan Pay / Payda                     | 8/100   |                 |
| Kurum Adı                       | Ümraniye TM               | Bağimsız Bölüm Nitelik               | KONUT   |                 |
| Mahalle / Köy Adı               | YUKARI ÇİLİNGİR Mahallesi | Mevki                                |   |                 |
| Çit / Sayfa No                  | 124 / 12239               | Ana Tapınmaz Nitelik                 | ARSA  |                 |
| Ada / Parsel                    | 14931                     | Ana Tapınmaz Çit / Sayfa No          | 51 / 51   |                 |
| S/B/ Açıklama                   |                           | Malik / Lehçe                        |   | Tarih - Yevmiye |
| Beyan: YÖNETİM PLANI 14/09/2000 |                           |                                      |   | 0               |
| <b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>       |                           |                                      |   |                 |
| Malik                           | Hisses Pay/Payda          | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye      |   |                 |
| BURAK ÇİLİNGİR                  | 1/2                       | Satış - 13.7.2005 - 10482            |   |                 |
| HİLMİ FIRAT ÇİLİNGİR            | 1/2                       | Satış - 13.7.2005 - 10482            |   |                 |

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi çam sokak  
No:18-A Blok Kat: 77 Daire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel: 0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyalı V.D. 726 036 1320  
Fax: 0216 428 32 81

MİMARİ PROJE

| ARSANIN |          | YAPININ | TEVEK. A.Ş.    |
|---------|----------|---------|----------------|
| İN      | İSTANBUL | İBİBİ   |                |
| YERİ    | BEŞİKTAŞ | İBİBİ   | İNCEKAYA ÇOLAK |
| MİMARIN | ŞUBUKAĞA | İBİBİ   | 2              |
| YERİ    | -        | İBİBİ   | 100            |
| YERİ    | 20       | İBİBİ   | 34.8           |
| YERİ    | -        | İBİBİ   | 100            |
| YERİ    | 1000     | İBİBİ   | 28             |
| YERİ    | 100      | İBİBİ   |                |

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILANAR İSTENİLEN MİMARİYETİ YAZILI OLAN YAPITTA AŞT PROJELER ÖZNECİ SAYILI İMAR ÜÇÜLMEK İMAR KANUNU VE İLİMLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE TETKİK OLUNARAK TARAĞİMİZİN TASTİK OLUŞTURULDU.

BELEDİYESİ: TAPU NO: 1000/5544

İMARA NO: 1000/5544

STATİK PROJEYİ TASTİK EDEN ADI, SOYADI, MÜHÜR, İMZA: RAPORTÖR

MİMARİ PROJEYİ TASTİK EDEN ADI, SOYADI, MÜHÜR, İMZA: RAPORTÖR

MÜHÜR: R.C. İMZA: [Signature]

İMARA NO: \_\_\_\_\_

KONU: \_\_\_\_\_

İMARA NO: \_\_\_\_\_

YOL VE TAŞIYAN KONT. NO: \_\_\_\_\_

KONU: \_\_\_\_\_

MECRALAR MÜDÜRLÜĞÜ

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ

| Yapının Adı | Yapının No | Mülkiyet Grubu | İmarat Alanı (ay) |
|-------------|------------|----------------|-------------------|
|             |            |                |                   |

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçama Mahallesi Cam Sokak  
No:16-A Blok Kat:16 Daire 17 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükçekirgen V.D.728 036 3320  
Fak:0216 428 32 63

T.C. CUMHURİYETİ

(M) Y.No:1 .....  
Tarih:04-Eylül-2000

№ 40

KAT MÜLKİYETİ BULUNAN LİSTESİ

İSTANBUL  
İlçe: ÜSKÜDAR  
Mahalle/Mühye: Y.ÖZGÜLLÜ  
Pafta: 20  
Ada: .....  
Parcel: 4931  
Proje No: .....

534 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince kat irtifakı/kat mülkiyeti talep ettiğiniz taşınmazın başlıca bölümlerinin sıra numaralarını, sahiplerini ve arsa paylarını gösterir liste aşağıya çıkarılmıştır. Tescilini talep ederiz.

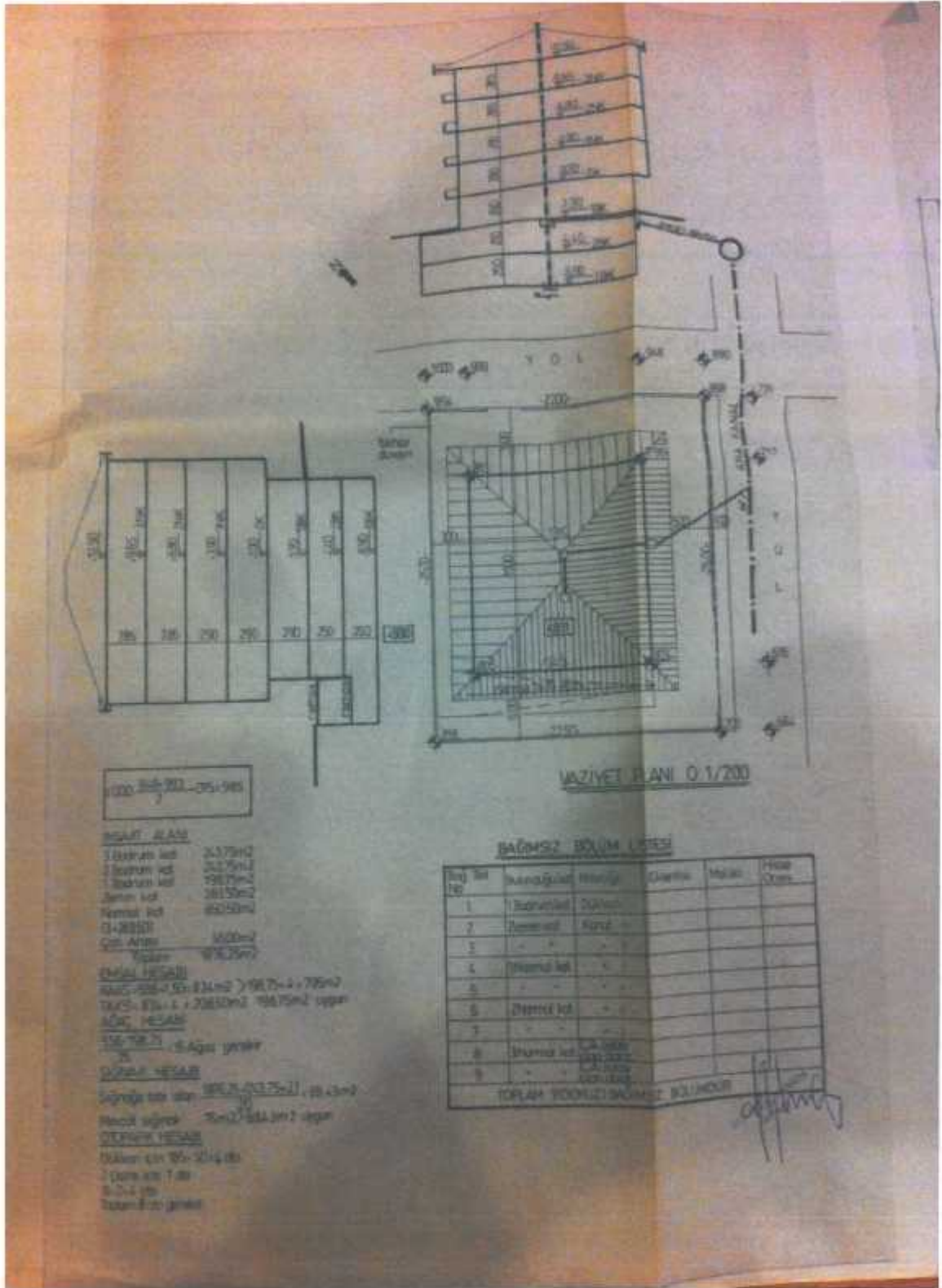
| Blok | Kat    | Sa.Şs. | No: | No:    | No:                              | Niteliği: | Arsa payı | Sahipleri                          | Edilmesi için |
|------|--------|--------|-----|--------|----------------------------------|-----------|-----------|------------------------------------|---------------|
| 1.   | BODRUM | KAT    | 1   | DÜKKAN | 20/100                           |           |           | TEVER ARAC SAK VE TIC.<br>İŞT.A.Ş. |               |
|      | ZEMİN  | KAT    | 2   | KONUT  | 9/100                            |           |           | TEVER ARAC SAK VE TIC.<br>İŞT.A.Ş. |               |
|      | ZEMİN  | KAT    | 3   | KONUT  | 9/100                            |           |           | TEVER ARAC SAK VE TIC.<br>İŞT.A.Ş. |               |
|      | 1.     | NORMAL | KAT | 4      | KONUT                            | 9/100     |           | TEVER ARAC SAK VE TIC.<br>İŞT.A.Ş. |               |
|      | 1.     | NORMAL | KAT | 5      | KONUT                            | 9/100     |           | TEVER ARAC SAK VE TIC.<br>İŞT.A.Ş. |               |
|      | 2.     | NORMAL | KAT | 6      | KONUT                            | 9/100     |           | TEVER ARAC SAK VE TIC.<br>İŞT.A.Ş. |               |
|      | 2.     | NORMAL | KAT | 7      | KONUT                            | 9/100     |           | TEVER ARAC SAK VE TIC.<br>İŞT.A.Ş. |               |
|      | 3.     | NORMAL | KAT | 8      | ÇATI ARSINDA<br>ODASI OLAN DAİRE | 13/100    |           | TEVER ARAC SAK VE TIC.<br>İŞT.A.Ş. |               |
|      | 3.     | NORMAL | KAT | 9      | ÇATI ARSINDA<br>ODASI OLAN DAİRE | 13/100    |           | TEVER ARAC SAK VE TIC.<br>İŞT.A.Ş. |               |

TOPLAM 9 BİTİMSİZ BULUN OLAN DAİRE 100/100 HİSSEDEİR.

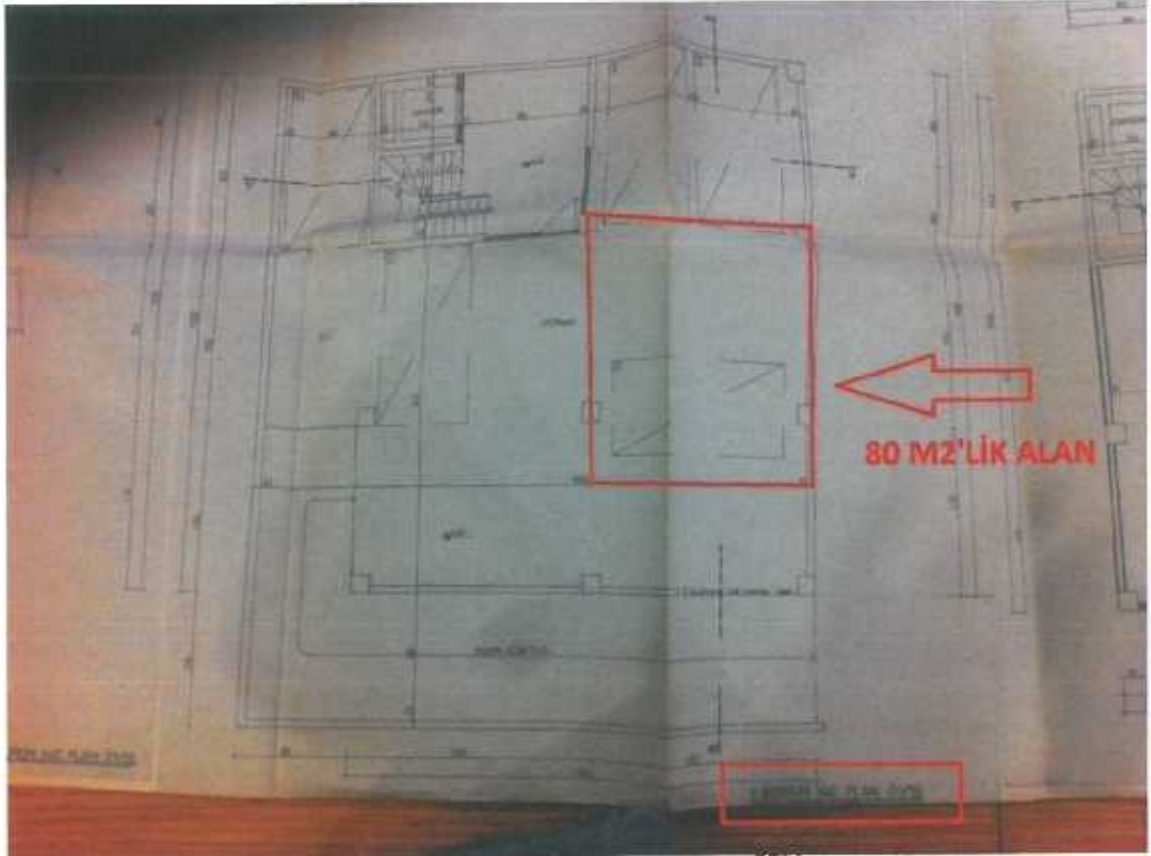
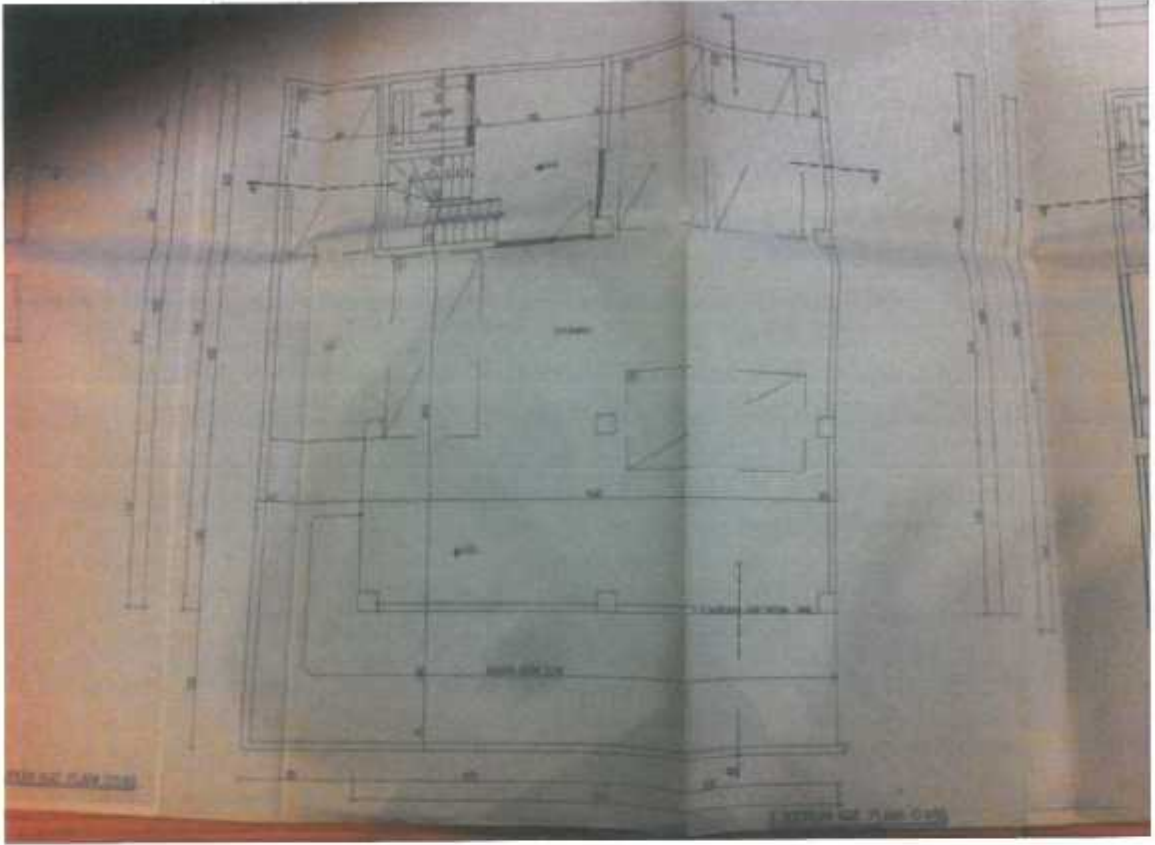
TEVER ARAC SAK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne temsilatörlü İHRAK DENLİĞİ  
RESİTİFENDİ SA N 29 NÜBRASY İST

İşbu liste altındaki taşınmaz gösterdiği, ÜSKÜDAR YERLİNE sadi 11, 12 4 1994 tarihli resmî fotoğrafı, tescilli nüfus hüviyet vadesine göre ERZURUM İ.L. İSPİR İLDEŞİ PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından hazırlanmış, NÜFUS İLE GİZLİ AĞLA İSPİR 20 3 1960 doğulu ALİ İHRAK DENLİĞİ'nin şahitliğinde hazırlanmıştır. 04/09/2000

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeçme mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat:10 daire 77 Dep Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükçekircek V.D.728 036 0320  
Fax:0216 428 32 93

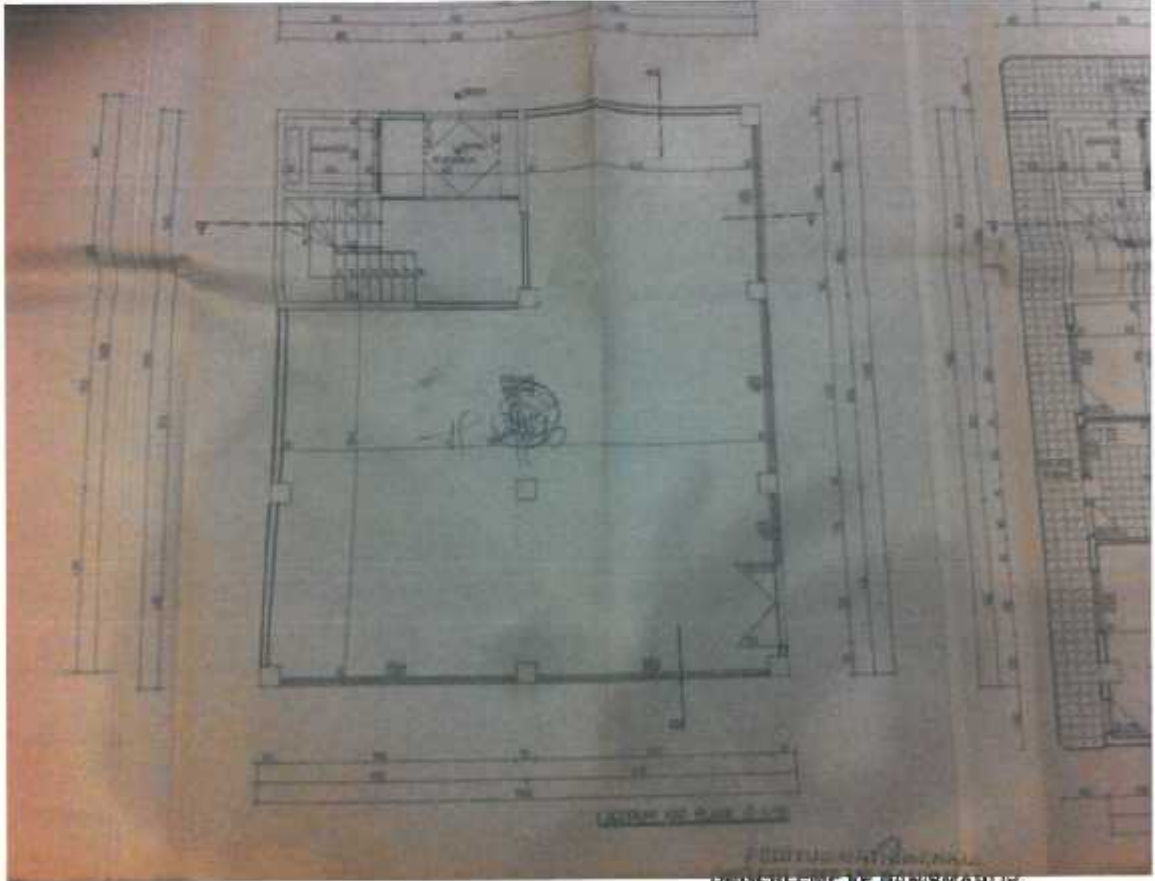
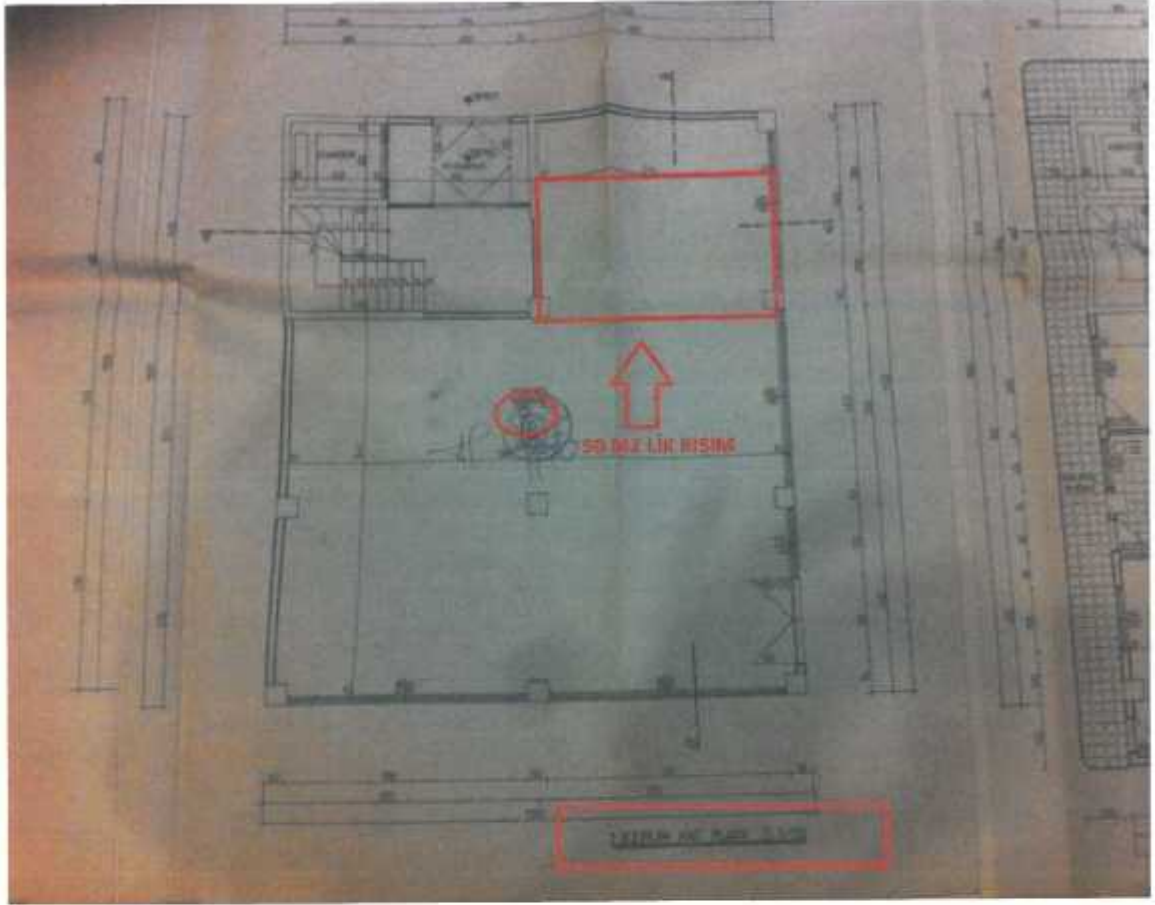


PERİTUS GAYRİMENKUL  
 DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
 Altayçeşme mahallesi Çarşı Sokak  
 No:16-A Blok Kat:18daire:27 Drift Royal  
 Maltepe / İstanbul Tel:0216 426 32 33 - 34 35  
 KÜÇÜKYATAĞI V.D.728 036 8320  
 Fax:0216 426 32 87



PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Ataycaşme mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat:16 Daire 77 Dep Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyalı / D:20 036 8320  
Fax:0216 428 32 34

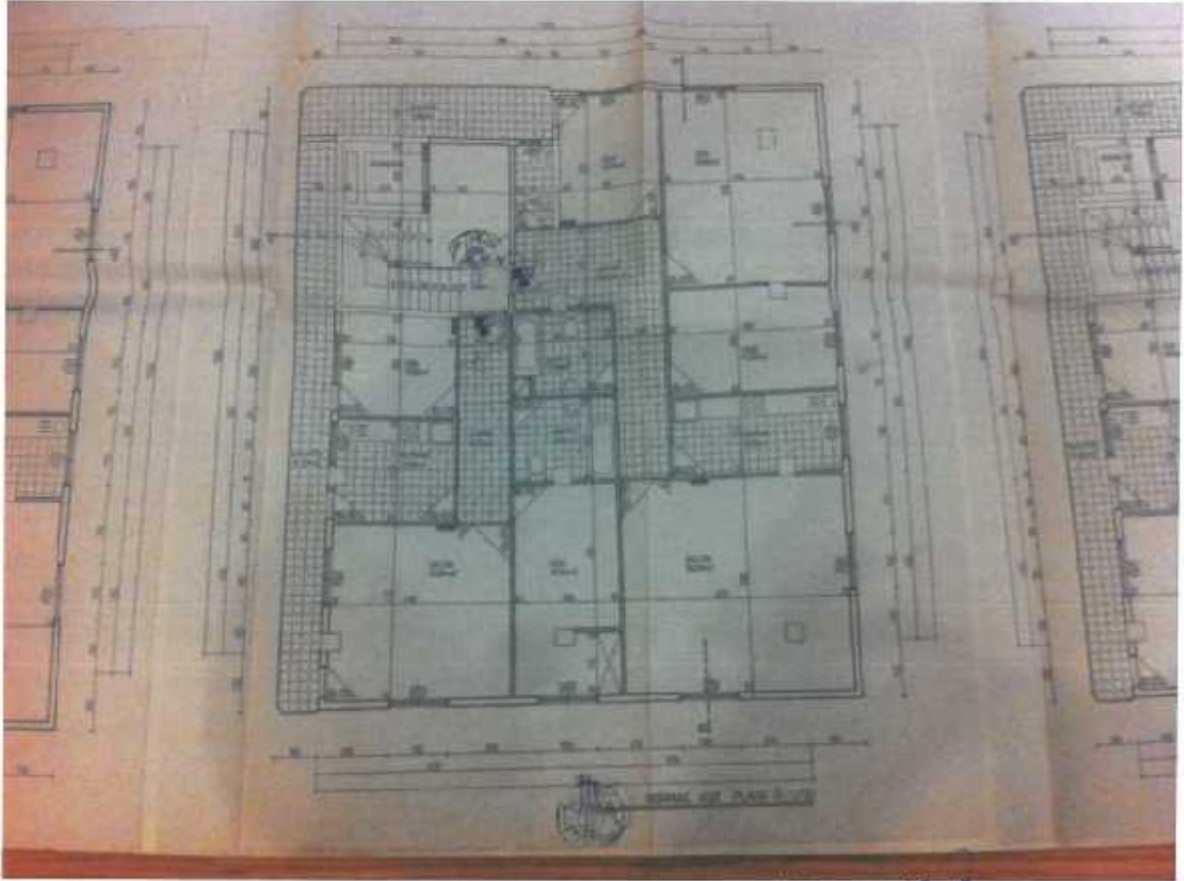
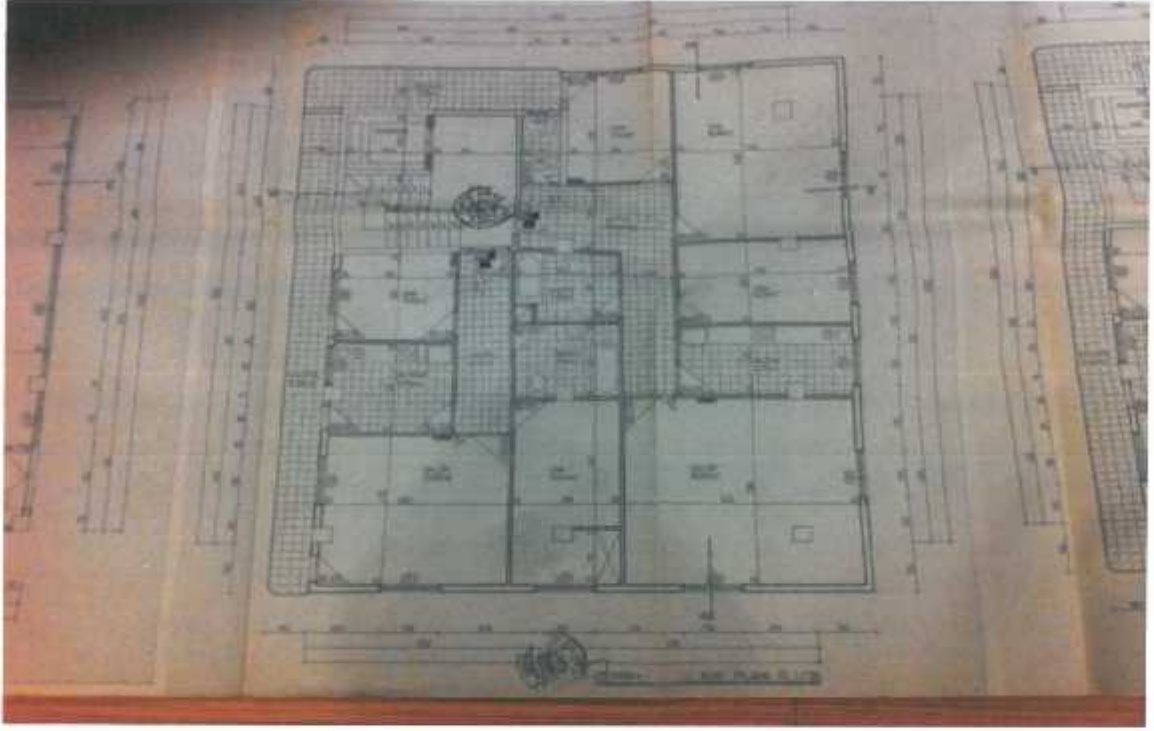




DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Atayçeşme mahallesi 77. sokak  
No:16-A Blok Kat:16 No:77 Dep Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 12 33 - 34 35  
Küçükköy V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 35 83

RAPOR NO: 2014PER-VAKIFGYO-6

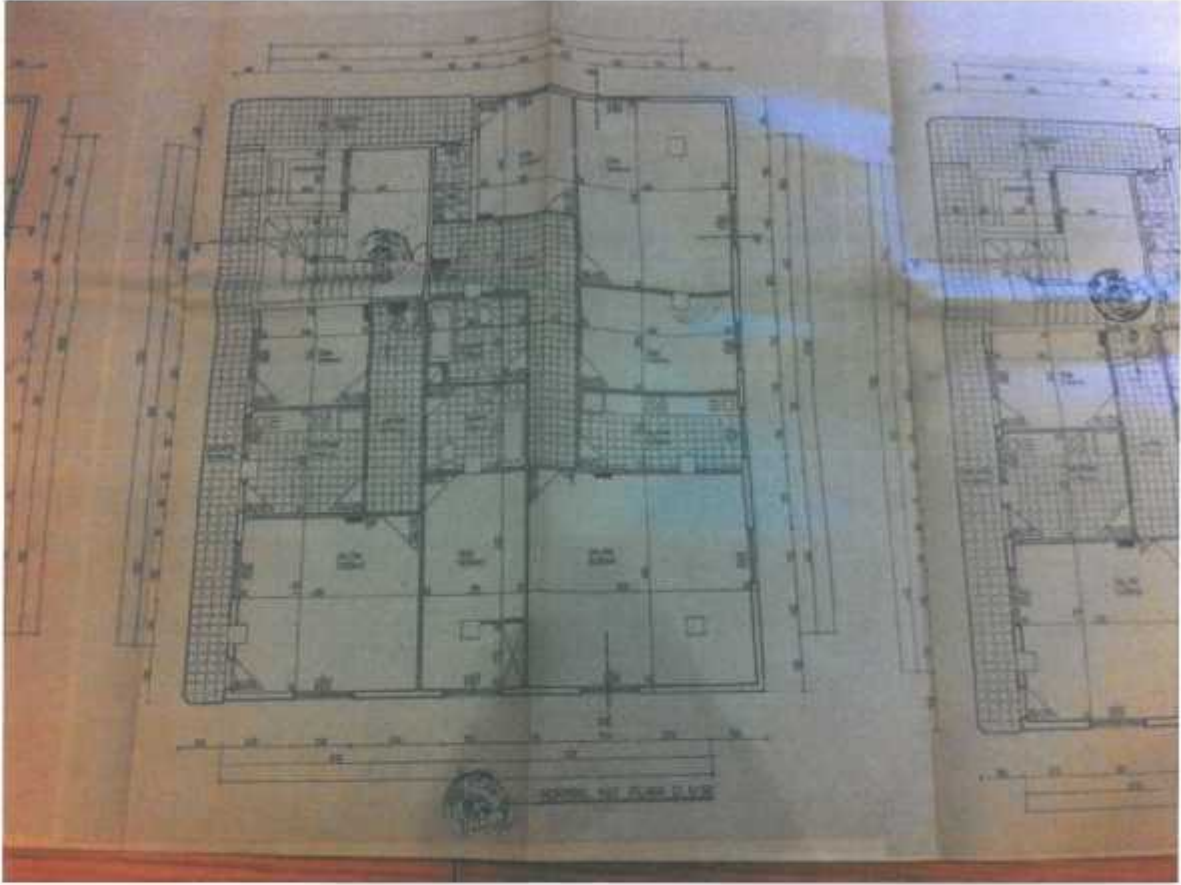
RAPOR TARİHİ: 25.09.2014



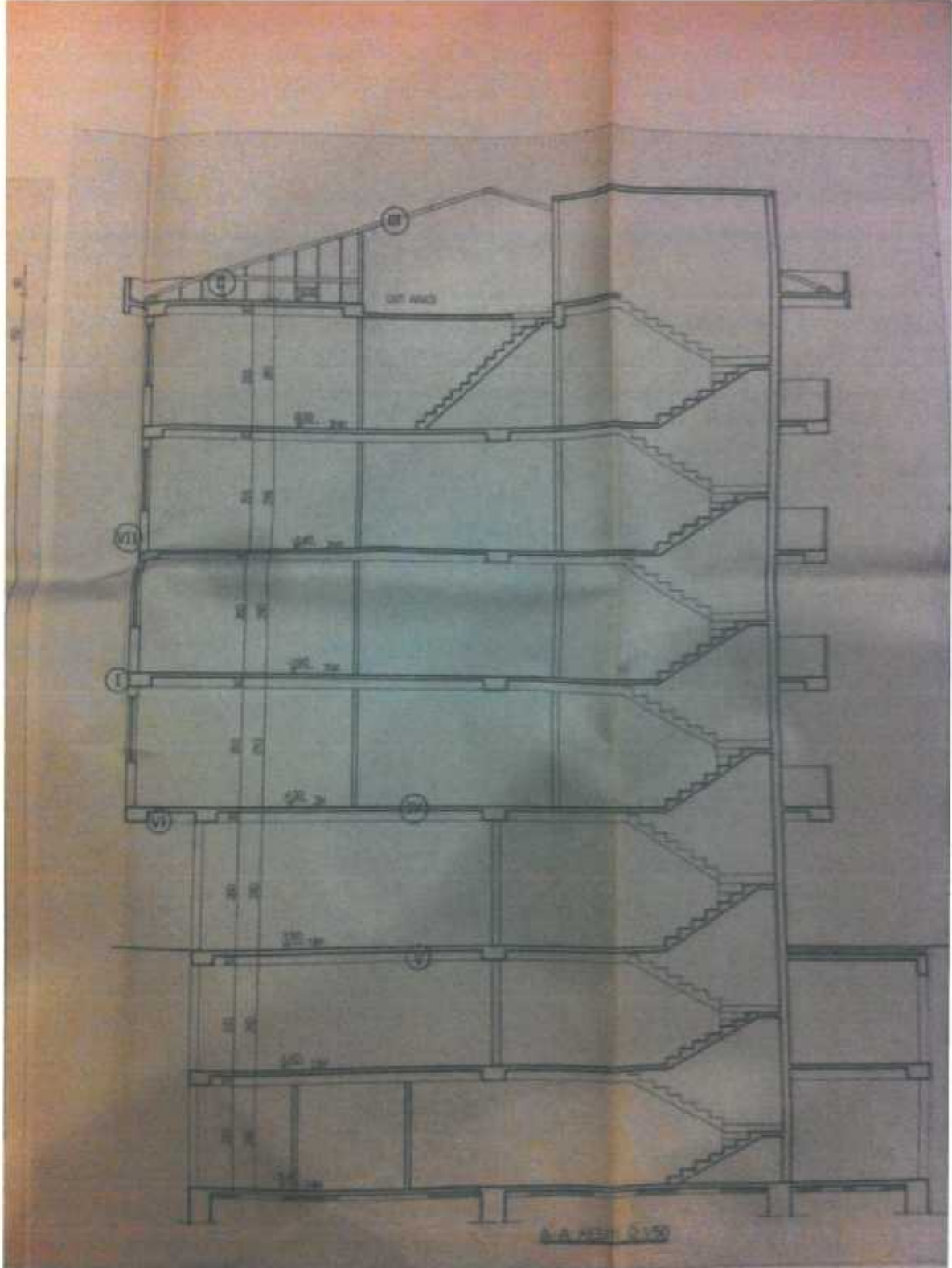
PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi çarım sokak  
No:16-A Blok Kat:6daire:77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35  
Küçükyalı V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

RAPOR NO: 2014PER-VAKIFGYO-6

RAPOR TARİHİ: 25.09.2014



PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Atayceme Mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat:16 No:77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35  
Kaçkıcıyalı V.D.726 036 8320  
Fax:0216 428 32 83



PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Aitaypaşa mahallesi, Cam sokak  
No:16-A Blok Kat:16daire:77-590 Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Kuşçuyalı M.D.728 036 832n  
Fax:0216 428 32 34

LİSANSLAR

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.11.2010 No : 401518

**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

**Aydın BİLGİN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

 SPL  
Sermaye Piyasası  
Aracı Kuruluşları Birliği

Tarih : 03.05.2013 No : 402340

**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

**Veysel MERT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Atayçeşme mahallesi Çam sokak  
No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dap Hoya:  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 426 32 33 - 34  
Küçükyalı V.D.728 036 112  
Fax:0216 426 32 33