

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Üsküdar / İSTANBUL**  
**(Şehrizar Konakları**  
**45 adet bağımsız bölüm)**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi</b>	: 14 Ağustos 2014
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 14 Ağustos 2014
<b>Rapor Tarihi</b>	: 18 Ağustos 2014
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2014/5379
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Caddesi, No: 2, Şehrizar Konakları, 45 adet bağımsız bölüm Üsküdar / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 218 pafta, 1326 ada, 49.598,69 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 60 no'lu parsel üzerindeki 2 bodrum zemin 2 normal katlı çatı arası ilaveli betonarme A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4, D5, E1, E2, E3, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11 bloklar 2 bodrum zemin katlı sosyal tesis bünyesindeki 45 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Konut Alanı, TAKS: 0,13 ve Hmax: 9,50 m (3 kat)
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 45adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

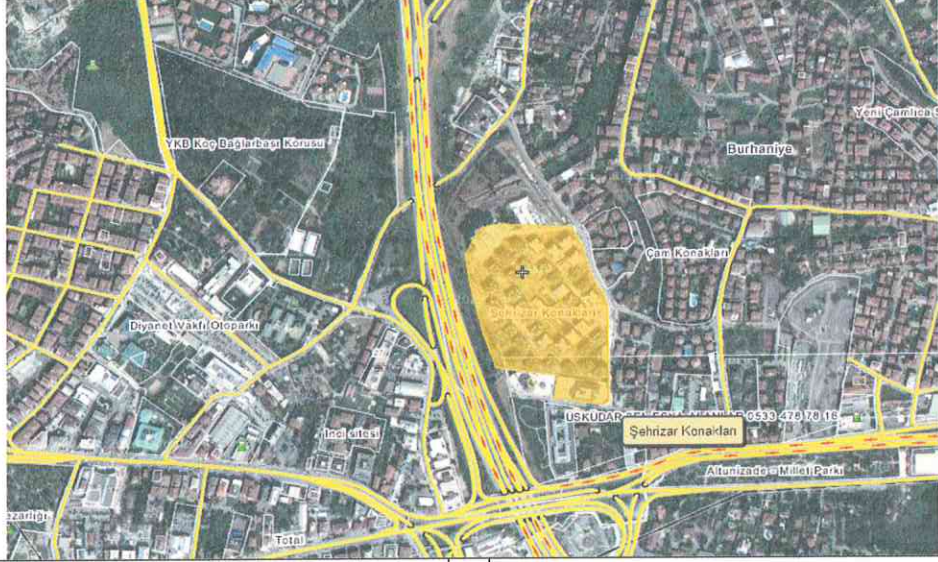
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
45 adet bağımsız bölümün bugünkü toplam pazar değeri	94.916.800,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

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.

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	12
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	13
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	13
5.2	PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER.....	14
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	21
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	22
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	22
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	23
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	26
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	26
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	28
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	28
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	28
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR.....	29
	DEĞERİNİN TESPİTİ .....	29
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	29
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ .....	30
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	31
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	32
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	33
10. BÖLÜM	SONUÇ .....	34

**1. BÖLÜM**
**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	: Şehrizar Konakları bünyesindeki 45 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin tespiti
	
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 18 Ağustos 2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 218 pafta, 1326 ada, 49.598,69 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 60 no'lu parsel üzerindeki 2 bodrum zemin 2 normal katlı çatı arası ilaveli betonarme A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4, D5, E1, E2, E3, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11 bloklar 2 bodrum zemin katlı sosyal tesis bünyesindeki 45 adet bağımsız bölüm
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	: İnşaat işleri tamamlanmıştır.
<b>İMAR DURUMU</b>	: Bkz. İmar durumu incelemesi bölümü
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)</b>	
<b>45 adet bağımsız bölümün toplam Pazar değeri</b>	: 94.916.800,-TL

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

**Not-1 :** Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

### **3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI**

#### **3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen 45 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### **3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak 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" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

#### 4. BÖLÜM

### GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

**SAHİBİ** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**İLİ** : İstanbul  
**İLÇESİ** : Üsküdar  
**MAHALLESİ** : Burhaniye  
**PAFTA NO** : 218  
**ADA NO** : 1326  
**PARSEL NO** : 60  
**NİTELİĞİ** : 2 bodrum zemin 2 normal katlı çatı arası ilaveli betonarme A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4, D5, E1, E2, E3, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11 bloklar 2 bodrum zemin katlı sosyal tesis  
**ARSA ALANI** : 49.598,69 m<sup>2</sup>  
**YEVMIYE NO** : 7745  
**TAPU TARİHİ** : 24.04.2014

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir. Değerleme konusu 45 bağımsız bölümün tapu kayıtları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	NİTELİĞİ	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	Konut	A1 (1-A)	ZEMİN KAT	1	312/61674	7	641
2	Konut	A1 (1-A)	ZEMİN KAT	2	300/61674	7	642
3	Konut	A1 (1-A)	2.KAT	5	314/61674	7	645
4	Konut	A10 (36-A)	ZEMİN KAT	2	312/61674	8	696
5	Konut	A11 (17-A)	1.KAT	3	186/61674	8	703
6	Konut	A3 (7-A)	ZEMİN KAT	1	310/61674	7	653
7	Konut	A3 (7-A)	ZEMİN KAT	2	312/61674	7	654
8	Konut	A3 (7-A)	2.KAT	6	314/61674	7	658
9	Konut	A6 (29-A)	2.KAT	5	314/61674	7	675
10	Konut	A7 (30-A)	1.KAT	3	186/61674	7	679
11	Konut	A7 (30-A)	2.KAT	5	314/61674	7	681
12	Konut	A7 (30-A)	2.KAT	6	314/61674	7	682
13	Konut	B3 (35-B)	1.KAT	3	182/61674	8	727
14	Konut	B3 (35-B)	1.KAT	4	180/61674	8	728



15	Konut	B3 (35-B)	2.KAT	5	316/61674	8	729
16	Konut	B3 (35-B)	2.KAT	6	316/61674	8	730
17	Konut	D1 (6-D)	2.KAT	4	316/61674	8	752
18	Konut	D2 (22-D)	2.KAT	4	316/61674	8	757
19	Konut	D2 (22-D)	2.KAT	5	316/61674	8	758
20	Konut	D4 (31-D)	2.KAT	4	316/61674	8	767
21	Konut	F1 (3-F)	ZEMİN KAT	2	322/61674	8	785
22	Konut	F1 (3-F)	2.KAT	5	314/61674	8	788
23	Konut	F1 (3-F)	2.KAT	6	314/61674	8	789
24	Konut	F10 (21-F)	ZEMİN KAT	1	322/61674	9	838
25	Konut	F10 (21-F)	ZEMİN KAT	2	322/61674	9	839
26	Konut	F10 (21-F)	ZEMİN KAT	4	190/61674	9	841
27	Konut	F10 (21-F)	2.KAT	5	314/61674	9	842
28	Konut	F10 (21-F)	2.KAT	6	314/61674	9	843
29	Konut	F11 (23-F)	ZEMİN KAT	1	322/61674	9	844
30	Konut	F11 (23-F)	ZEMİN KAT	2	322/61674	9	845
31	Konut	F11 (23-F)	1.KAT	3	190/61674	9	846
32	Konut	F11 (23-F)	1.KAT	4	190/61674	9	847
33	Konut	F11 (23-F)	2.KAT	5	314/61674	9	848
34	Konut	F11 (23-F)	2.KAT	6	314/61674	9	849
35	Konut	F2 (4-F)	ZEMİN KAT	1	322/61674	8	790
36	Konut	F2 (4-F)	ZEMİN KAT	2	322/61674	8	791
37	Konut	F2 (4-F)	1.KAT	3	190/61674	8	792
38	Konut	F2 (4-F)	1.KAT	4	190/61674	8	793
39	Konut	F2 (4-F)	2.KAT	5	314/61674	8	794
40	Konut	F2 (4-F)	2.KAT	6	314/61674	8	795
41	Konut	F3 (5-F)	2.KAT	6	314/61674	9	801
42	Konut	F4 (8-F)	ZEMİN KAT	2	322/61674	9	803
43	Konut	F4 (8-F)	1.KAT	4	190/61674	9	805
44	Konut	F4 (8-F)	2.KAT	6	314/61674	9	807
45	Konut	F9 (20-F)	ZEMİN KAT	2	322/61674	9	833

## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir hacize, ipoteğe ve şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki not bulunmaktadır.

### Şerhler bölümü:

- 2870 no'lu trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıllığı 1 KRŞ'dan 0,01 karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01.10.2012 tarih ve 15747 yevmiye no ile)

**Not:** Trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için kurulan irtifak hakları rutin uygulamalar olup taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi yoktur.

**Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

## 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 06 Aralık 2013 tarih ve M.34.6.ÜSK.B.İm. ve Şeh.Md.13.2013/6738 sayılı yazısına göre rapor konusu 1326 ada 60 parsel 04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda, 08.01.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında; 3. Derece doğal sit alanı sınırında, TAKS: 0,13 yapılanma koşullarında, Hmax: 9,50 (3 kat) irtifada ayırık nizam yapılanma ile konut alanında kalmaktadır.

**Not: TAKS:** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tablolarda listelenmiştir.

BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
A1	01.08.2011 - 8/1	6	2.563,25	III B
A2	01.08.2011 - 8/1-1	6	2.563,25	III B
A3	01.08.2011 - 8/1-2	6	2.563,25	III B
A4	01.08.2011 - 8/1-3	6	2.563,25	III B
A5	01.08.2011 - 8/1-4	6	2.563,25	III B
A6	01.08.2011 - 8/1-5	6	2.563,25	III B
A7	01.08.2011 - 8/1-6	6	2.563,25	III B
A8	01.08.2011 - 8/1-7	6	2.563,25	III B
A9	01.08.2011 - 8/1-8	6	2.563,25	III B
A10	01.08.2011 - 8/1-9	6	2.563,25	III B
A11	01.08.2011 - 8/1-10	6	2.563,25	III B
A12	01.08.2011 - 8/1-11	6	2.563,25	III B
B1	01.08.2011 - 8/1-12	6	2.468,45	III B
B2	01.08.2011 - 8/1-13	6	2.563,25	III B
B3	01.08.2011 - 8/1-14	6	2.563,25	III B
B4	01.08.2011 - 8/1-15	6	2.563,25	III B
C1	01.08.2011 - 8/1-16	4	2.468,45	III B
C2	01.08.2011 - 8/1-17	4	2.468,45	III B
C3	01.08.2011 - 8/1-18	4	2.468,45	III B
D1	01.08.2011 - 8/1-19	5	2.468,45	III B
D2	01.08.2011 - 8/1-20	5	2.468,45	III B
D3	01.08.2011 - 8/1-21	5	2.468,45	III B
D4	01.08.2011 - 8/1-22	5	2.468,45	III B
D5	01.08.2011 - 8/1-23	5	2.468,45	III B
E1	01.08.2011 - 8/1-24	3	2.494,53	III B
E2	01.08.2011 - 8/1-25	3	2.494,53	III B
E3	01.08.2011 - 8/1-26	3	2.494,53	III B
F1	01.08.2011 - 8/1-27	6	2.561,76	III B
F2	01.08.2011 - 8/1-28	6	2.561,76	III B
F3	01.08.2011 - 8/1-29	6	2.561,76	III B
F4	01.08.2011 - 8/1-30	6	2.561,76	III B
F5	01.08.2011 - 8/1-31	6	2.561,76	III B
F6	01.08.2011 - 8/1-32	6	2.525,61	III B
F7	01.08.2011 - 8/1-33	6	2.525,61	III B
F8	01.08.2011 - 8/1-34	6	2.525,61	III B
F9	01.08.2011 - 8/1-35	6	2.525,61	III B
F10	01.08.2011 - 8/1-36	6	2.525,61	III B
F11	01.08.2011 - 8/1-37	6	2.530,26	III B
SOSYAL TESİS	01.08.2011 - 8/1-38	6	5.897,72	III A
<b>TOPLAM</b>			<b>102.013,22</b>	

E2 Blok için 25.12.2013 tarihli ve 12/32 sayılı tadilat ruhsatı düzenlenmiştir.

E2	25.12.2013 – 12/32	4	2.494,53	III B
----	--------------------	---	----------	-------

BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ/ NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
A1	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
A2	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
A3	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
A4	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
A5	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
A6	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
A7	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
A8	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
A9	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
A10	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
A11	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
A12	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
B1	24.03.2014 – 8182	6	2.468,45	III B
B2	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
B3	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
B4	24.03.2014 – 8182	6	2.563,25	III B
C1	24.03.2014 – 8182	4	2.468,45	III B
C2	24.03.2014 – 8182	4	2.468,45	III B
C3	24.03.2014 – 8182	4	2.468,45	III B
D1	24.03.2014 – 8182	5	2.468,45	III B
D2	24.03.2014 – 8182	5	2.468,45	III B
D3	24.03.2014 – 8182	5	2.468,45	III B
D4	24.03.2014 – 8182	5	2.468,45	III B
D5	24.03.2014 – 8182	5	2.468,45	III B
E1	24.03.2014 – 8182	3	2.494,53	III B
E2	24.03.2014 – 8182	3	2.494,53	III B
E3	24.03.2014 – 8182	3	2.494,53	III B
F1	24.03.2014 – 8182	6	2.561,76	III B
F2	24.03.2014 – 8182	6	2.561,76	III B
F3	24.03.2014 – 8182	6	2.561,76	III B
F4	24.03.2014 – 8182	6	2.561,76	III B
F5	24.03.2014 – 8182	6	2.561,76	III B
F6	24.03.2014 – 8182	6	2.525,61	III B
F7	24.03.2014 – 8182	6	2.525,61	III B
F8	24.03.2014 – 8182	6	2.525,61	III B
F9	24.03.2014 – 8182	6	2.525,61	III B
F10	24.03.2014 – 8182	6	2.525,61	III B
F11	24.03.2014 – 8182	6	2.530,26	III B

**İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.**

**Rapor konusu taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Rapor konusu 1326 ada 60 parselin mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik gerçekleşmemiştir. 1326 ada 60 parsel tevhid işleminden oluşmuştur.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Rapor konusu 1326 ada 60 parsel değerlendirme tarihi itibariyle 04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda ve 08.01.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatında kapsamında kalmaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda son üç yıl içerisinde değişiklik gerçekleşmemiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı için 12.12.2010 tarihinde plan tadilatı yapılmıştır. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndan daha önceki plan ise 11.07.2005 tasdik tarihidir.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Caddesi üzerinde yer alan 218 pafta, 1326 ada, 60 no'lu parsel üzerindeki 2 kapı no'lu **Şehrizar Konakları Projesi** bünyesinde yer alan 45 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazlara ulaşım; Ümraniye'den Üsküdar istikametine doğru Şile Otoyolu üzerinde ilerlerken sırasıyla bu yolun bitimiyle beraber gelen Eski Kısıklı Caddesi, Neşetbey Sokak ve Tunuslu Mahmutpaşa Caddesi takip edilerek sağlanır.

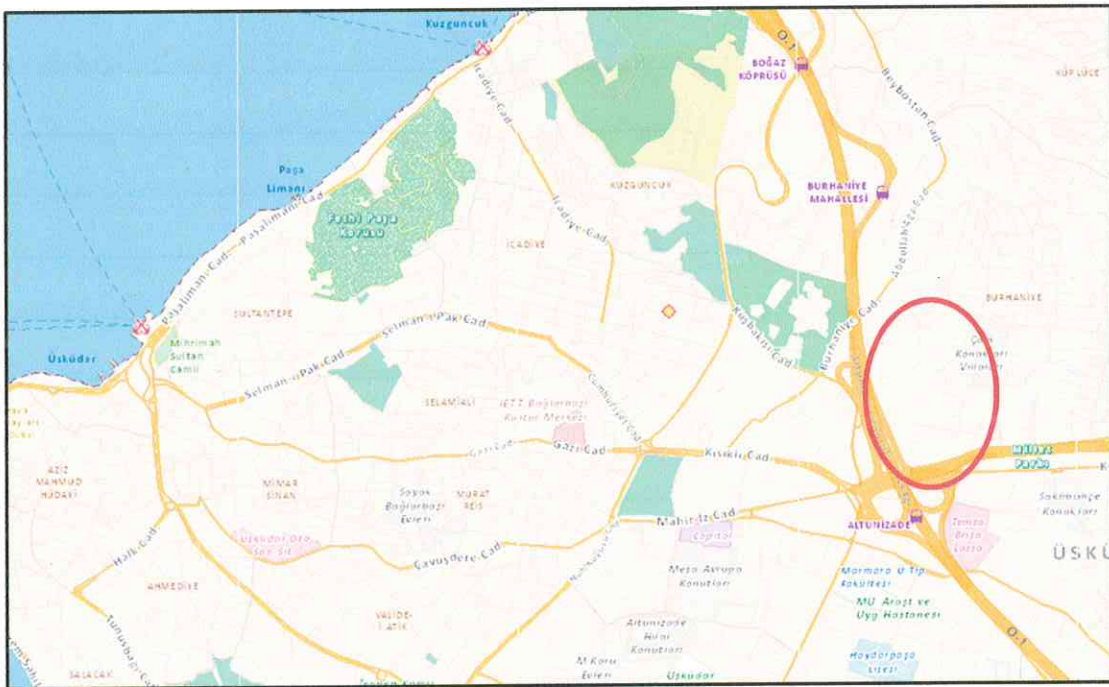
Proje bünyesinde, 38 adet konut bloğu, 209 adet konut ve 1 adet sosyal tesis bulunmaktadır. Halihazırda projenin inşaat işleri tamamlanmıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde Sarı Konaklar, Çam Konaklar, Ağaoğlu My Dream Konakları, Saklıbahçe Konakları, NP12 Evleri, İnci Sitesi, Özyeğin Üniversitesi ve çok sayıda konut ve işyeri bulunmaktadır.

Taşınmazlar; Boğaziçi Köprüsü'ne 3 km, Üsküdar'a 6 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 16 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na ise yaklaşık 35 km mesafededir.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı ve nezih bir bölgede konumlu olması taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge Üsküdar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2 PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER

- o 1326 ada 20 parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan "İstanbul Üsküdar Burhaniye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesini GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. firması Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 275.400.000,- TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 137.700.000,- TL+KDV ve % 50 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmış olup 22 Ağustos 2007 tarihli sözleşme düzenlenmiştir. Ancak yapılan 20.06.2013 tarihli ek protokolle Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 435.629.000,-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 217.814.500,-TL+KDV olarak revize edilmiştir.
- o Proje bünyesinde, 38 adet konut bloğu, 209 adet konut ve 1 adet sosyal tesis bulunmaktadır. Halihazırda projenin inşaat işleri tamamlanmıştır.
- o Bağımsız bölümlerin alanlarının genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

- Bağımsız bölümlerin ruhsatlarına istinaden bloklara göre dağılımı :

BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	KAT ADEDİ
A1	01.08.2011 - 8/1	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
A2	01.08.2011 - 8/1-1	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
A3	01.08.2011 - 8/1-2	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
A4	01.08.2011 - 8/1-3	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
A5	01.08.2011 - 8/1-4	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
A6	01.08.2011 - 8/1-5	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
A7	01.08.2011 - 8/1-6	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
A8	01.08.2011 - 8/1-7	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
A9	01.08.2011 - 8/1-8	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
A10	01.08.2011 - 8/1-9	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
A11	01.08.2011 - 8/1-10	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
A12	01.08.2011 - 8/1-11	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
B1	01.08.2011 - 8/1-12	6	2.468,45	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)

B2	01.08.2011 - 8/1-13	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
B3	01.08.2011 - 8/1-14	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
B4	01.08.2011 - 8/1-15	6	2.563,25	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
C1	01.08.2011 - 8/1-16	4	2.468,45	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
C2	01.08.2011 - 8/1-17	4	2.468,45	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
C3	01.08.2011 - 8/1-18	4	2.468,45	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
D1	01.08.2011 - 8/1-19	5	2.468,45	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
D2	01.08.2011 - 8/1-20	5	2.468,45	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
D3	01.08.2011 - 8/1-21	5	2.468,45	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
D4	01.08.2011 - 8/1-22	5	2.468,45	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
D5	01.08.2011 - 8/1-23	5	2.468,45	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
E1	01.08.2011 - 8/1-24	3	2.494,53	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
E2	25.12.2013 - 12/32	4	2.494,53	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
E3	01.08.2011 - 8/1-26	3	2.494,53	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
F1	01.08.2011 - 8/1-27	6	2.561,76	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
F2	01.08.2011 - 8/1-28	6	2.561,76	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
F3	01.08.2011 - 8/1-29	6	2.561,76	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
F4	01.08.2011 - 8/1-30	6	2.561,76	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
F5	01.08.2011 - 8/1-31	6	2.561,76	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
F6	01.08.2011 - 8/1-32	6	2.525,61	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
F7	01.08.2011 - 8/1-33	6	2.525,61	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
F8	01.08.2011 - 8/1-34	6	2.525,61	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
F9	01.08.2011 - 8/1-35	6	2.525,61	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
F10	01.08.2011 - 8/1-36	6	2.525,61	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
F11	01.08.2011 - 8/1-37	6	2.530,26	5 (2 bodrum + zemin + 2 normal kat)
SOSYAL TESİS	01.08.2011 - 8/1-38		5.897,72	3 (3 bodrum kat)
<b>TOPLAM</b>		<b>209</b>	<b>102.013,22</b>	



- Blokların bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m <sup>2</sup> )	ADEDİ	TOPLAM
1326 / 60	1 - A	3+1	182,40 - 184,61	2	6
		6+1	300,40 - 313,86	4	
	2 - A	3+1	182,32 - 184,53	2	6
		6+1	310,41 - 313,71	4	
	3 - F	3+1	188,72 - 189,87	2	6
		5+1	312,94	2	
		6+1	320,89	2	
	4 - F	3+1	188,72 - 189,87	2	6
		5+1	312,94	2	
		6+1	320,89	2	
	5 - F	3+1	188,72 - 189,87	2	6
		5+1	312,94	2	
		6+1	320,89	2	
	6 - D	5+1	360,34	1	5
		6+1 SOFALI	313,93	1	
		6+1 SOFALI DUBLEKS	314,63 - 314,76	2	
		7+1	305,93	1	
	7 - A	3+1	182,32 - 184,53	2	6
		6+1	310,41 - 313,71	4	
	8 - F	3+1	188,72 - 189,87	2	6
		5+1 DUBLEKS	312,94	2	
		6+1 DUBLEKS	320,89	2	
	9 - F	3+1	188,72 - 189,87	2	6
		5+1 DUBLEKS	312,94	2	
6+1 DUBLEKS		320,89	2		
10 - C	6+1	361,24	1	4	
	6+1 SOFALI	314,87	1		
	7+1	309,07	1		
	8+1 SOFALI DUBLEKS	611,19	1		
11 - E	5+1	360,01	1	3	
	8+1 SOFALI DUBLEKS	611,36	1		
	9+1 DUBLEKS	609,75	1		
12 - C	6+1	361,24	1	4	
	6+1 SOFALI	314,87	1		
	7+1	309,02	1		
	8+1 SOFALI	611,19	1		

	DUBLEKS			
13 - E	4+1	312,34	1	4
	5+1	314,18 - 359,75	2	
	8+1 SOFALI DUBLEKS	610,93	1	
14 - A	3+1	182,32 - 184,53	2	6
	6+1	310,41 - 313,71	4	
15 - F	3+1	188,72 - 189,87	2	6
	5+1 DUBLEKS	312,94	2	
	6+1 DUBLEKS	320,89	2	
16 - F	3+1	188,72 - 189,87	2	6
	5+1 DUBLEKS	312,94	2	
	6+1 DUBLEKS	320,89	2	
17 - A	3+1	182,32 - 184,53	2	6
	6+1	310,41 - 313,71	4	
18 - A	3+1	182,32 - 184,53	2	6
	6+1	310,41 - 313,71	4	
19 - F	3+1	188,72 - 189,87	2	6
	5+1 DUBLEKS	312,94	2	
	6+1 DUBLEKS	320,89	2	
20 - F	3+1	188,72 - 189,87	2	6
	5+1 DUBLEKS	312,94	2	
	6+1 DUBLEKS	320,89	2	
21 - F	3+1	188,72 - 189,87	2	6
	5+1 DUBLEKS	312,94	2	
	6+1 DUBLEKS	320,89	2	
22 - D	5+1	360,34	1	5
	6+1 SOFALI	313,93	1	
	6+1 SOFALI DUBLEKS	314,63 - 314,76	2	
	7+1	305,93	2	
23 F	3+1	188,72 - 189,87	2	6
	5+1 DUBLEKS	312,94	2	
	6+1 DUBLEKS	320,89	2	
24 - D	5+1	360,34	1	5
	6+1 SOFALI	313,93	1	
	6+1 SOFALI DUBLEKS	314,63 - 314,76	2	
	7+1	305,93	1	
25 - E	5+1	359,75	1	3
	8+1 SOFALI DUBLEKS	610,93	1	

	9+1 DUBLEKS	626,52	1	
26 - B	3+1	179,65 - 181,66	2	6
	6+1 SOFALI	313,90	1	
	6+1 SOFALI DUBLEKS	315,40 - 315,44	2	
	7+1	305,91	1	
27 - B	3+1	179,65 - 181,66	2	6
	6+1 SOFALI	313,90	1	
	6+1 SOFALI DUBLEKS	315,40 - 315,44	2	
	7+1	305,91	1	
28 - A	3+1	182,32 - 184,53	2	6
	6+1	310,41 - 313,71	4	
29 - A	3+1	182,32 - 184,53	2	6
	6+1	310,41 - 313,71	4	
30 - A	3+1	182,32 - 184,53	2	6
	6+1	310,41 - 313,71	4	
31 - D	5+1	360,34	1	5
	6+1 SOFALI	313,93	1	
	6+1 SOFALI DUBLEKS	314,63 - 314,76	2	
	7+1	305,93	1	
32 - A	3+1	182,32 - 184,53	2	6
	6+1	310,41 - 313,71	4	
33 - D	5+1	360,34	1	5
	6+1 SOFALI	313,93	1	
	6+1 SOFALI DUBLEKS	314,63 - 314,76	2	
	7+1	305,93	1	
34 - A	3+1	182,32 - 184,53	2	6
	6+1	310,41 - 313,71	4	
35 - B	3+1	179,65 - 181,66	2	6
	6+1 SOFALI	313,90	1	
	6+1 SOFALI DUBLEKS	315,40 - 315,44	2	
	7+1	305,91	1	
36 - A	3+1	182,32 - 184,53	2	6
	6+1	310,41 - 313,71	4	
37 - B	3+1	179,65 - 181,66	2	6
	6+1 SOFALI	313,90	1	
	6+1 SOFALI DUBLEKS	315,40 - 315,44	2	
	7+1	305,91	1	
	6+1	361,24	1	4
	6+1 SOFALI	314,87	1	
	7+1	309,02	1	

		8+1 SOFALI DUBLEKS	611,19	1	
<b>TOPLAM</b>					<b>209</b>

Bağımsız bölümlerin teknik özellikleri rapor ekinde sunulan onaylı mahal listesinde sunulmuştur.

- o Rapor konusu 45 adet bağımsız bölümün net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	NET m <sup>2</sup> ALANI	BRÜT m <sup>2</sup> ALANI
A1 (1-A)	1	ZEMİN KAT	6+1	237,6	310,56
A1 (1-A)	2	ZEMİN KAT	6+1	230,12	300,4
A1 (1-A)	5	2.KAT	6+1	247,39	313,86
A10 (36-A)	2	ZEMİN KAT	6+1	238,79	311,75
A11 (17-A)	3	1.KAT	3+1	149,04	184,53
A3 (7-A)	1	ZEMİN KAT	6+1	237,6	310,41
A3 (7-A)	2	ZEMİN KAT	6+1	238,79	311,75
A3 (7-A)	6	2.KAT	6+1	247,39	313,71
A6 (29-A)	5	2.KAT	6+1	247,39	313,71
A7 (30-A)	3	1.KAT	3+1	149,04	184,53
A7 (30-A)	5	2.KAT	6+1	247,39	313,71
A7 (30-A)	6	2.KAT	6+1	247,39	313,71
B3 (35-B)	3	1.KAT	3+1	145,31	181,66
B3 (35-B)	4	1.KAT	3+1	143,34	179,65
B3 (35-B)	5	2.KAT	6+1 SOFALI DUBLEKS	246,84	315,4
B3 (35-B)	6	2.KAT	6+1 SOFALI DUBLEKS	245,83	315,44
D1 (6-D)	4	2.KAT	6+1 SOFALI DUBLEKS	249,39	314,63
D2 (22-D)	4	2.KAT	6+1 SOFALI DUBLEKS	249,39	314,63
D2 (22-D)	5	2.KAT	6+1 SOFALI DUBLEKS	248,38	314,76
D4 (31-D)	4	2.KAT	6+1 SOFALI DUBLEKS	249,39	314,63
F1 (3-F)	2	ZEMİN KAT	6+1 DUBLEKS	249,41	320,89
F1 (3-F)	5	2.KAT	5+1 DUBLEKS	245,8	312,94
F1 (3-F)	6	2.KAT	5+1 DUBLEKS	245,8	312,94

F10 (21-F)	1	ZEMİN KAT	6+1 DUBLEKS	249,41	320,89
F10 (21-F)	2	ZEMİN KAT	6+1 DUBLEKS	249,41	320,89
F10 (21-F)	5	2.KAT	5+1 DUBLEKS	245,8	312,94
F10 (21-F)	6	2.KAT	5+1 DUBLEKS	245,8	312,94
F11 (23-F)	1	ZEMİN KAT	6+1 DUBLEKS	249,41	320,89
F11 (23-F)	2	ZEMİN KAT	6+1 DUBLEKS	249,41	320,89
F11 (23-F)	3	1.KAT	3+1	148,7	189,87
F11 (23-F)	4	1.KAT	3+1	149,61	188,72
F11 (23-F)	5	2.KAT	5+1 DUBLEKS	245,8	312,94
F11 (23-F)	6	2.KAT	5+1 DUBLEKS	245,8	312,94
F2 (4-F)	1	ZEMİN KAT	6+1 DUBLEKS	249,41	320,89
F2 (4-F)	2	ZEMİN KAT	6+1 DUBLEKS	249,41	320,89
F2 (4-F)	3	1.KAT	3+1	148,7	189,87
F2 (4-F)	4	1.KAT	3+1	149,61	188,72
F2 (4-F)	5	2.KAT	5+1 DUBLEKS	245,8	312,94
F2 (4-F)	6	2.KAT	5+1 DUBLEKS	245,8	312,94
F3 (5-F)	6	2.KAT	5+1 DUBLEKS	245,8	312,94
F4 (8-F)	2	ZEMİN KAT	6+1 DUBLEKS	249,41	320,89
F4 (8-F)	4	1.KAT	3+1	149,61	188,72
F4 (8-F)	6	2.KAT	5+1 DUBLEKS	245,8	312,94
F9 (20-F)	2	ZEMİN KAT	6+1 DUBLEKS	249,41	320,89

### Blokların genel özellikleri

- İNŞAAT TARZI** : Betonarme karkas  
**İNŞAAT NİZAMI** : Ayrık (Blok)  
**YAPININ YAŞI** : ~ 1  
**ELEKTRİK** : Şebeke  
**SU** : Şebeke  
**KANALİZASYON** : Şebeke  
**DOĞALGAZ** : Mevcut  
**ISITMA SİSTEMİ** : Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi  
**ASANSÖR** : Mevcut  
**YANGIN TESİSATI** : Mevcut  
**YANGIN MERDİVENİ**:Mevcut

<b>DIŞ CEPHE</b>	: Dış cephe kaplaması
<b>ÇATI KAPLAMASI</b>	: Teras tipi
<b>GÜVENLİK</b>	: Mevcut
<b>PARATONER</b>	: Mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: Mevcut

### Açıklamalar

---

- Site içerisinde halihazırda oturma başlamış durumdadır.
- Dairelerin iç mekân özellikleri genelde benzerdir.
- Oda ve salon hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Banyo hacimleri içlerinde vitrifiye tamdır. Antre hacimleri içlerinde ahşap gömme dolap bulunmaktadır. Dış kapı doğramaları çelik, iç kapı doğramaları ise ahşaptır. Pencereler PVC'den mamul olup çift camlıdır.

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, mimari ve inşai özellikleri, büyüklükleri, mevcut durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım seçeneği olan "**konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2012 yılı itibariyle nüfusu 13.854.740 kişidir.



İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

## Üsküdar İlçesi

Üsküdar İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyde Beykoz, kuzeydoğuda Ümraniye, doğuda Ataşehir, güneyde Kadıköy ilçeleri ve batıda İstanbul Boğazı'yla çevrilidir.

İlçenin nüfusu, 2012 genel nüfus sayımında yaklaşık 535.916 kişi olarak tespit edilmiştir. 33 mahalleden oluşmakta olup, köy yerleşimi yoktur. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

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

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

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

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

İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır. Bu iskele çevresindeki otogar (Harem Otogarı), Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır.

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

İlçe, karayollarının önem kazanmasından bu yana su yolu ulaşımından yeterince yararlanamamaktadır. İstanbul Boğazı kıyısındaki bazı iskelelerle (Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Kandilli) karşı kıyıda belli iskeleler arasında (Üsküdar-Eminönü) şehir hatları vapurlarıyla tarifeli seferler yapılmaktadır. Üsküdar İskelesi'yle Beşiktaş, Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan "motor" seferleri de halkın ulaşım gereksinmesini karşılaması açısından önem taşır.

2013 Yılında tamamlanan Marmaray Projesiyle İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezi Üsküdar olmaya başlamıştır.

Anadolu Yakası Otobüs Terminali Harem Otogarı Üsküdar İlçesi sınırları içindedir.

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

Altunizade Senti birçok plaza ve iş merkezine ev sahipliği yapmaktadır.

Üsküdar ilçesindeki tek alışveriş merkezi aynı zamanda İstanbul'unda en eski alışveriş merkezlerinden olan Capitol Alışveriş Merkezi Üsküdar sınırları içinde Altunizade Senti'nde bulunmaktadır.

Nakkaştepe bölgesinde Koç Holding Yönetim Binası bulunmaktadır.

### 6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler :

- Merkezi konumu,
- Üsküdar – Ümraniye TEM Bağlantı Yolu'na ve Boğaziçi Köprüsü Yolu'na yakın konumda olması,
- Ulaşım rahatlığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgedeki elit konut projelerinin varlığı,
- Elit bir bölgede konumlu olması,
- Projenin reklam kabiliyeti,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Bölgedeki satışta olan konut / villalar

1. Taşınmazlara yakın konumdaki Yasa Vilalları sitesinde yer alan 1.000 m<sup>2</sup> alanlı villa için 5.500.000,-USD talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 5.500,-USD / ~ 11.880,-TL)  
İlgilisi / Remax Piramit: 0216 327 30 35
2. Taşınmazlara yakın konumda Altunizade Mesa Koru Konutları bünyesinde yer alan 150 m<sup>2</sup> alanlı daire için 700.000,-USD talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.665,-USD / ~ 10.075,-TL)  
İlgilisi / Queen Emlak
3. Taşınmazlara yakın konumda Altunizade Mesa Koru Konutları bünyesinde yer alan 190 m<sup>2</sup> alanlı 4+1 daire için 1.750.000,-TL talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 9.210,-TL)  
İlgilisi / Century 21 ABC: 0216 355 70 60
4. Taşınmazlara yakın konumda Altunizade Mesa Koru Konutları bünyesinde yer alan 6+1 tipindeki 312 m<sup>2</sup> alanlı daire için 1.390.000,-USD talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.455,-USD / ~ 9.840,-TL)  
İlgilisi / Damla ATAKAN: 0 212 323 38 38
5. Taşınmazlara yakın konumda Altunizade Mesa Koru Konutları bünyesinde yer alan 6+1 tipindeki 300 m<sup>2</sup> alanlı daire için 1.350.000,-USD talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 4.500,-USD / ~ 9.720,-TL)  
İlgilisi / Century 21: 0212 323 38 38

6. Taşınmazlara yakın konumdaki Çamlıca Modern Villaları sitesinde yer alan 450 m<sup>2</sup> alanlı villa için 1.650.000,-USD talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.665,-USD / ~ 7.920,-TL)  
İlgilisi / Remax Yıldız: 0216 380 17 17
7. Taşınmazlara yakın konumdaki Hilal Konakları sitesinde yer alan 160 m<sup>2</sup> alanlı daire için 800.000,-USD talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 5.000,-USD / ~ 10.800,-TL)  
İlgilisi / NS Emlak: 0216 340 74 64
8. Taşınmazlarla aynı sitede konumlu olan 189,72 m<sup>2</sup> alanlı 3+1 daire KDV hariç 2.079.207,92 TL bedelle satışı gerçekleşmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 10.960,-TL)  
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
9. Taşınmazlarla aynı sitede konumlu olan 320,89 m<sup>2</sup> alanlı 6+1 dubleks daire KDV hariç 2.330.508,47 TL bedelle satışı gerçekleşmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 7.260,-TL)  
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
10. Taşınmazlarla aynı sitede konumlu olan 313,71 m<sup>2</sup> alanlı 6+1 daire KDV hariç 2.858.050,85 TL bedelle satışı gerçekleşmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 9.110,-TL)  
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.

### **Bölgedeki kiralık olan konutlar**

1. Taşınmaza yakın konumdaki Hilal Konakları sitesinde yer alan bloğun zemin katındaki 185 m<sup>2</sup> alanlı 3+1 dairenin aylık kira değeri 5.000,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 27,-TL)  
İlgilisi / New World Emlak
2. Taşınmaza yakın konumdaki Hilal Konakları sitesinde yer alan bloğun 2. normal katındaki 240 m<sup>2</sup> alanlı 4+1 dairenin aylık kira değeri 3.000,-USD'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri 12,50 USD / 27,-TL)  
İlgilisi / New World Emlak
3. Taşınmaza yakın konumdaki Mesa Koru sitesinde yer alan 185 m<sup>2</sup> alanlı 4+1 dairenin aylık kira değeri 4.700,-TL'dir. (aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 25,-TL)  
İlgilisi / Queen Emlak
4. Taşınmaza yakın konumdaki Çamlıca Konakları sitesinde yer alan 500 m<sup>2</sup> alanlı 6+2 dubleks dairenin aylık kira değeri 16.000,-TL'dir. (aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 32,-TL)  
İlgilisi / Remax Sapphire

5. Taşınmaza yakın konumdaki Çamlıca Konakları sitesinde yer alan 260 m<sup>2</sup> alanlı 5+1 dairenin aylık kira değeri 7.000,-TL'dir. (aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 27,-TL)  
İlgilisi / Remax Sapphire

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

## 8. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümündeki ilk yedi adet satılık taşınmazın ortalama m<sup>2</sup> birim satış değeri 9.920,-TL mertebesindedir. Satış sırasında bir pazarlık payının olacaktır. Ayrıca rapor konusu taşınmazların satışı sırasında % 18'lik bir KDV eklenerek pazarlandığından emsal bilgilerinde yer alan gayrimenkullere göre KDV oranının da düşülerek emsal değerlemesi yapılmasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Bu durumda emsal değer;  $9.920,-TL \times 0,95 \times 0,82 = 7.730,-TL$  olarak hesaplanır.
- Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarına, buldukları kata, cephelerine ve tiplerine göre ortalama birim değerleri kendi aralarında yeniden şerefiyelendirilmişlerdir.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m<sup>2</sup> kira değerleri ise yaklaşık 28,-TL mertebesindedir.

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 45 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için **94.916.800,-TL** takdir olunmuştur.

### 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.**

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 4,55'dir (\*). (yaklaşık 264 ay)

Değerlemeye konu 45 adet bağımsız bölümün aylık toplam kira geliri 360.650,-TL olarak hesaplanır.

$360.650,-TL \times 12 \text{ ay} = 4.327.800,-TL$  olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle 45 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

$\% 4,55 = 4.327.800,-TL / \text{Taşınmazların Pazar Değeri}$

Taşınmazların Pazar Değeri = **95.116.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(\*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 264 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı ( $264 \text{ ay} / 12 = 22 \text{ yıl}; 1/22 \text{ yıl} =$ ) % 4,55 olarak hesaplanmıştır.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	94.916.800,-TL
Gelir kapitalizasyonu	95.116.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu 45 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **94.916.800,-TL** olarak belirlenmiştir.



## 9. BÖLÜM

## TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Taşınmazlar için daha önceden şirketimiz tarafından bağımsız bölüm niteliğinde değerlendirme çalışması yapılmamış olup, taşınmazlar proje aşamasındayken değerlendirme çalışmaları yapılmıştır. Aşağıdaki tablolarda detayları sunulmuştur.

2013 yılı içerisinde;

Talep Tarihi	22 Ekim 2013
Ekspertiz Tarihi	23 Aralık 2013
Rapor Tarihi	27 Aralık 2013
Rapor No	031 – 2013/4734
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	393.105.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	235.595.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	493.515.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	246.760.000,-TL
Proje bünyesindeki 208 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri	435.311.000,-TL

2014 yılı içerisinde;

Talep Tarihi	19 Şubat 2014
Ekspertiz Tarihi	03 Mart 2014
Rapor Tarihi	06 Mart 2014
Rapor No	031 – 2014/1193
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	399.055.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	241.545.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	501.030.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	250.515.000,-TL
Proje bünyesindeki 4 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri	10.342.000,-TL

## 10. BÖLÜM

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (45 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemelerde konularına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

**94.916.800,-TL** (Doksandörtmilyondokuzyüzonaltıbinsekizyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(94.916.800,-TL ÷ 2,1600 TL/USD (\*)  $\cong$  **43.943.000,-USD**)

Proje bünyesindeki 45 adet bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki KDV dahil toplam pazar değeri 109.216.850,-TL'dir.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.  
Bilgilerinize sunulur. 18 Ağustos 2014  
(Ekspertiz tarihi: 04 Ağustos 2014)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Eki:

- Bağımsız bölüm bazında pazar değeri tablosu
- Tapu suretleri (45 sayfa)
- Takyidat yazıları (45 sayfa)
- Uydu görüntüleri
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri