



**İSTANBUL-ÜSKÜDAR-ALTUNİZADE MAHALLESİ  
1138 ADA 27 NO.LU ve 1137 ADA 26 NO.LU  
PARSELLER  
DEĞERLEME RAPORU**

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde bulunan 1137 ada 26 parsel ve 1138 ada 27 parsellere ait değerlendirme raporu
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	28.01.2015
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli Üsküdar İlçesi Altunizade Mahallesi 1137 ada 26 parsel ve 1138 ada 27 parsel
<b>İMAR DURUMU</b>	<b>1137 ada, 26 parsel:</b> TAKS: 0.25, KAKS: 1.00, H:12,50 yapılaşma şartlarına sahip, "Konut" alanlarında kalmaktadır. <b>1138 ada, 27 parsel:</b> TAKS: 0.25, KAKS: 1.00, H:12,50 yapılaşma şartlarına sahip, "Konut" alanlarında kalmaktadır.
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Parseller üzerindeki yapılar askeri lojman olarak kullanılmaktadır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)</b>	
<b>ARSA DEĞERİ</b>	85.003.711,10 ₺

RAPOR BİLGİLERİ .....	3
Rapor Tarihi .....	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar .....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri .....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar) .....	4
Değerleme Tarihi .....	4
Dayanak Sözleşme .....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri .....	8
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	9
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri .....	11
Gayrimenkullerin İmar Durumu .....	12
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler .....	14
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	14
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi .....	17
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	17
BÖLGESEL ANALİZLER .....	18
İstanbul İli .....	18
Üsküdar İlçesi .....	19
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ .....	21
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler .....	21
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi .....	21
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi .....	22
Gelir Yöntemi.....	22
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri .....	22
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	23
Değer Takdiri .....	26
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	26
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	26
En Verimli Kullanım Analizi.....	27
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER .....	28

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

28.01.2015

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14 –202

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde bulunan 1137 ada 26 parsel ve 1138 ada 27 parsellerin arsa değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur**.

### 1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Sinem YEDİKARDAŞLAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

### 1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

**Müşteri Ünvanı** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
**Müşteri Adresi** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

### 1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde bulunan 1137 ada 26 parsel ve 1138 ada 27 parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

**1.9 Değerleme Tarihi** : 26.01.2015

### 1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 04.12.2014 tarih 2014/118 sayılı sözleşmedir.

**Değerleme Uzmanı**

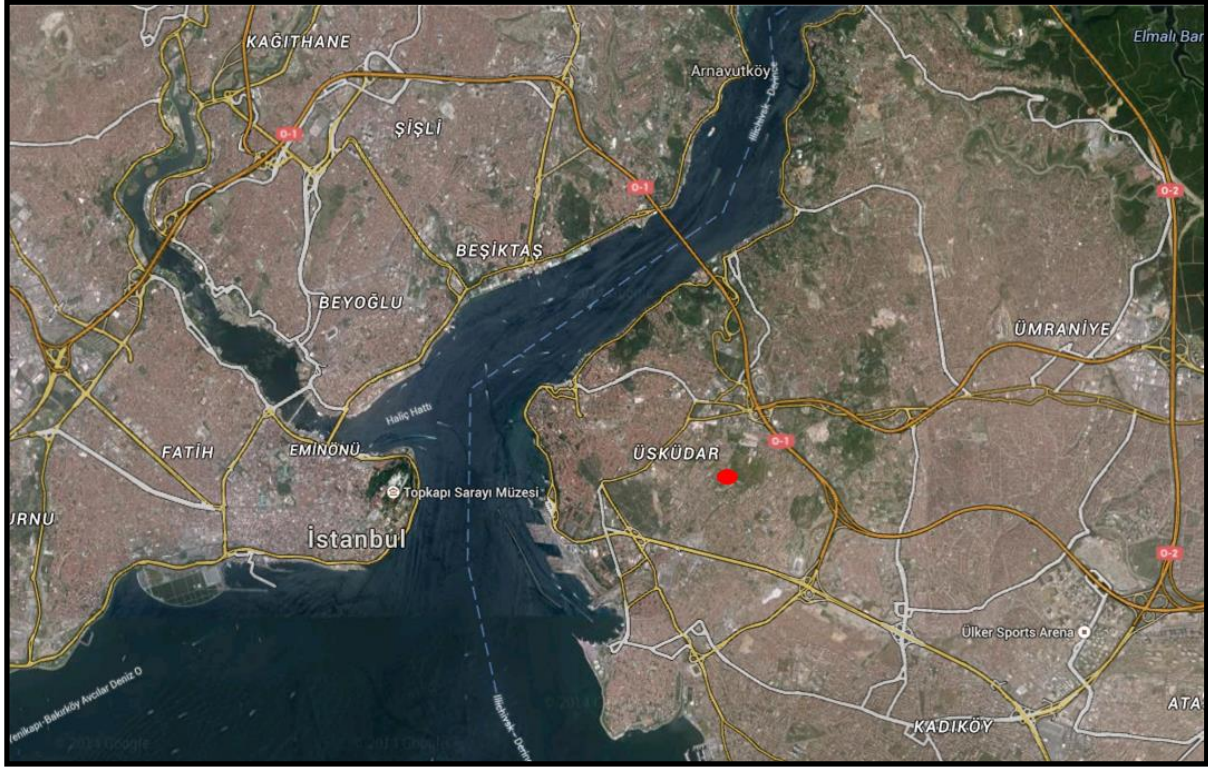
**Sinem YEDİKARDAŞLAR**  
(Lisans No:402908)

**Sorumlu Değerleme  
Uzmanı**

**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No:400375

## 2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri





Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde bulunan 1137 ada, 26 parsel no ile kayıtlı 12.640,67 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "beş blok apartman teskin merkezi", 1138 ada, 27 parsel no ile kayıtlı 4.596,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "arsa" niteliğindeki gayrimenkullerdir. Gayrimenkuller eğimli bir topografik yapıya sahip ve yola cephelidirler. Konu mülkler Boğaziçi Köprüsü ve D-100 Karayolu'na yakın konumludurlar. Gayrimenkullerin bulunduğu bölge, konut ve ticaret alanı olarak gelişmiştir. Yakın çevrelerinde Capitol AVM, İstanbul Şehir Üniversitesi, Medipol Hastanesi, Altunizade Kültür Merkezi ve birçok konut sitesi (kooperatif yapıları) bulunmaktadır.



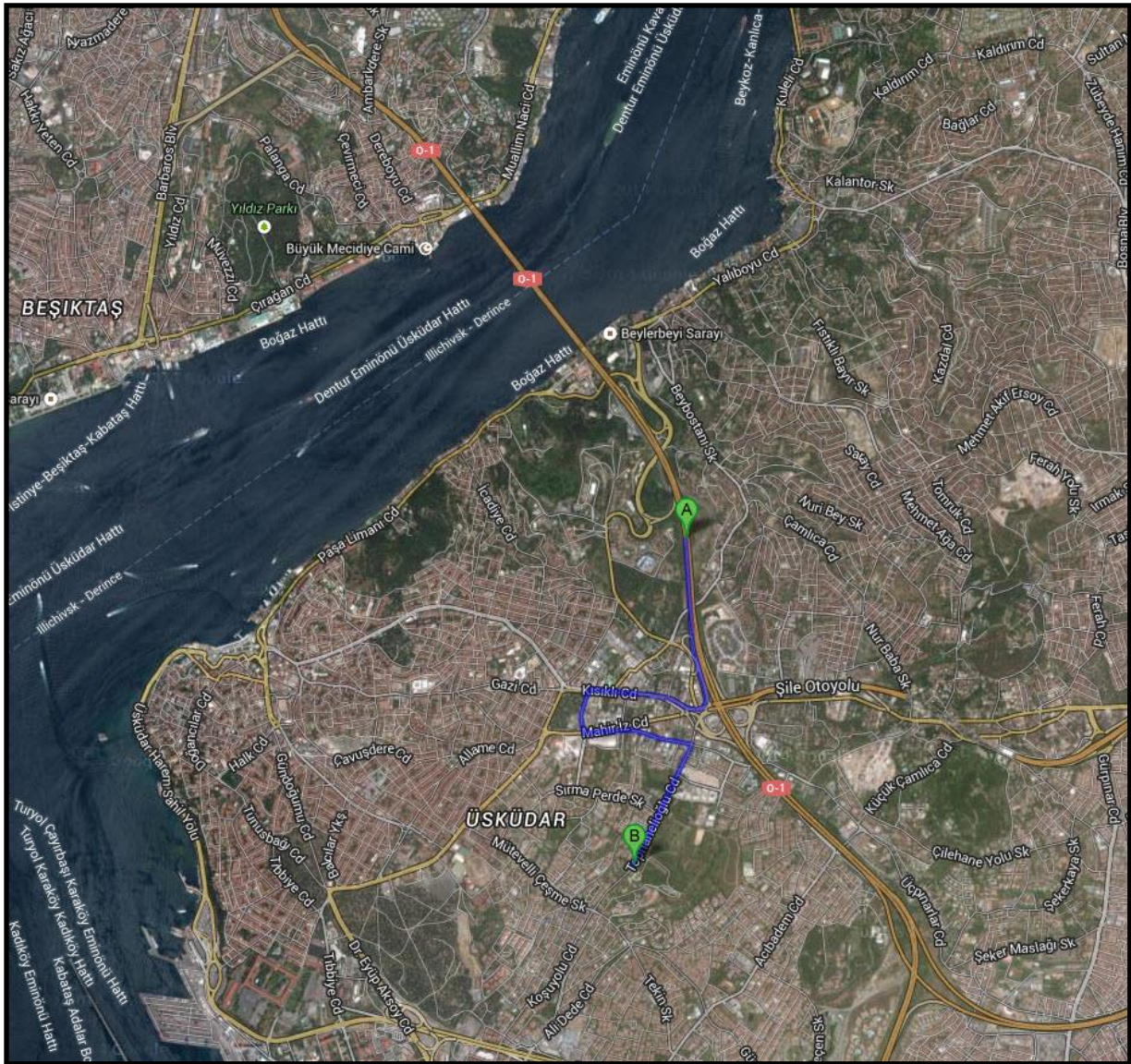
Gayrimenkullerin bazı önemli noktalara kuş uçuşu uzaklıkları aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

Boğaziçi Köprüsü	:	~ 3 km
FSM Köprüsü	:	~ 8,5 km
D-100 Otoyolu	:	~ 1,1 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	:	~ 26 km
Atatürk Havalimanı	:	~ 18 km



## 2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Boğaziçi Köprüsü'nden İstanbul Çevreyolu / O-1 üzerinde devam edilirken Altunizade Çıkışından sağa dönülerek Kısıklı Caddesine ulaşılır. Takribi 650 m ilerlenerek Şibuya Sokak yönünde sola dönülerek sokak sonunda sola Mahir İz Caddesine dönülür ve takribi 100 m sonra sağa yönelerek Ord. Prof. Dr. Fahrettin Kerim Gökay Caddesine ulaşılır. Caddesi üzerinde takribi 550 m devam edildiğinde sağda, rapora konu gayrimenkullerin cephesinin bulunduğu Tophanelioğlu Caddesine dönülür. Cadde girişinden takribi olarak 800 m ileride sağda bulunan rapora konu gayrimenkullerin önüne gelinmiş olunur.



### 2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlı olup, toplam yüzölçümleri 17.237,47 m<sup>2</sup> dir. Gayrimenkulleri takyidatlı tapu bilgileri Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 06.11.2014 tarihinde saat 17.04'de alınmıştır.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.11.2014 16:36:51	2014-26693	20141106-824-F01218	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	24342947	Cilt / Sayfa No	14 / 1272	
İl / İlçe	İSTANBUL / ÜSKÜDAR	Ada / Parsel	1137 / 26	
Kurum Adı	Üsküdar	Yüzölçüm	12640,67000	
Mahalle / Köy Adı	ALTUNİZADE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BEŞ BLOK APARTMAN TESKİN MERKEZİ	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	1 / 1		Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri - 17.9.2014 - 17012	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE 437 ADA 45 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE ( A ) İLE GÖSTERİLEN 110 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI		09.12.1986 - 4922	

Rapor Tarihi / Saati : 06.11.2014 / 17:04

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.11.2014 16:27:48	2014-26691	20141106-824-F01201	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	24342952	Cilt / Sayfa No	14 / 1273	
İl / İlçe	İSTANBUL / ÜSKÜDAR	Ada / Parsel	1138 / 27	
Kurum Adı	Üsküdar	Yüzölçüm	4596,80000	
Mahalle / Köy Adı	ALTUNİZADE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	1 / 1	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri - 17.9.2014 - 17012		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE 1137 ADA 45 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE ( B ) İLE GÖSTERİLEN 110 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI.		09.12.1986 - 4922	

Rapor Tarihi / Saati : 06.11.2014 / 17:04

1

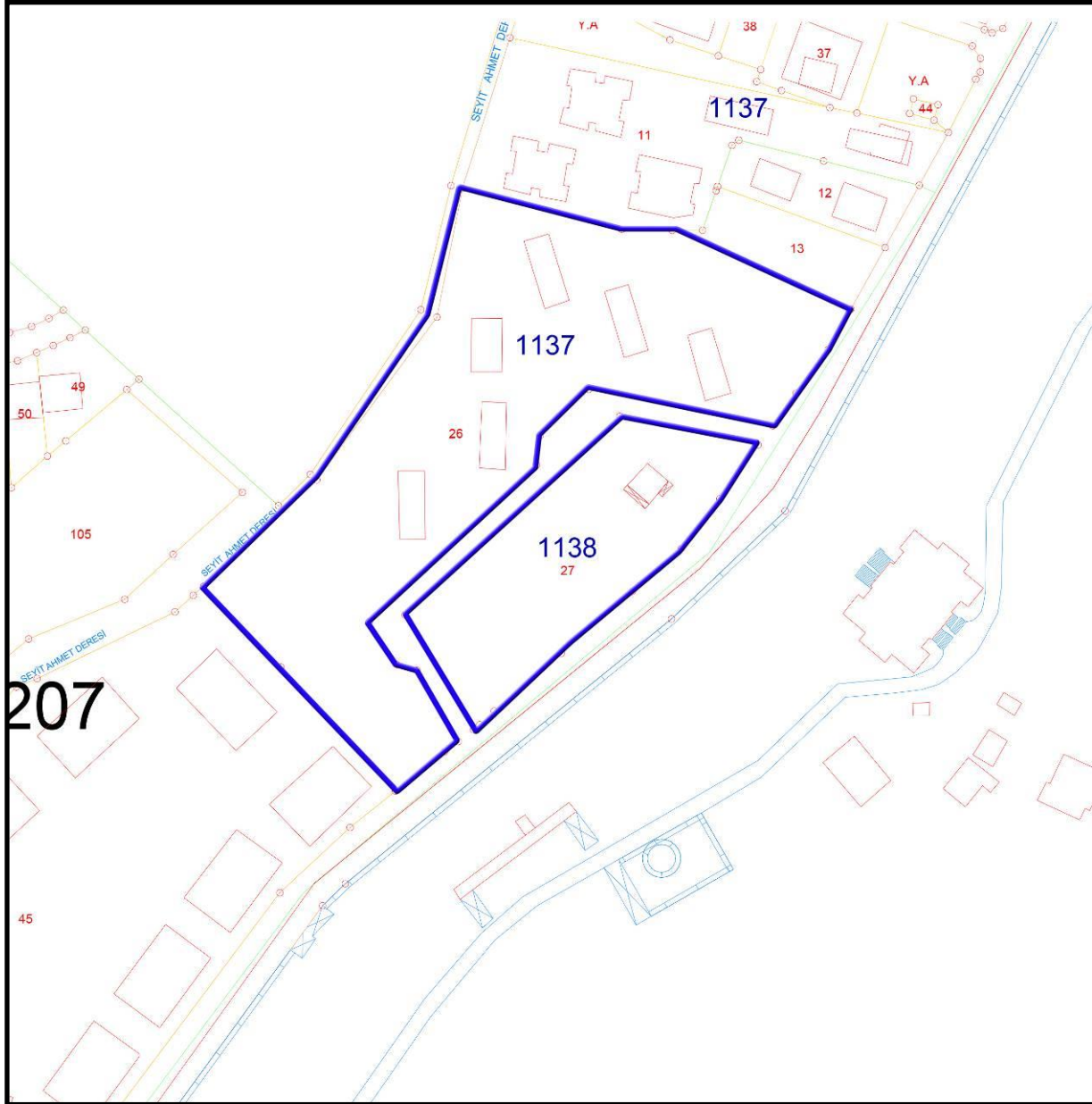
*Rapora konu taşınmazlar, 17.09.2014 tarihinde Kamu kurumlarının bedelsiz devri edinme sebebi ile TOKİ mülkiyetine geçmiştir.*

**Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.**

*\* 06.11.2014 tarihinde hazırlanmış olan raporda alınan TAKBİS belgeleri kullanılmıştır.*

## 2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

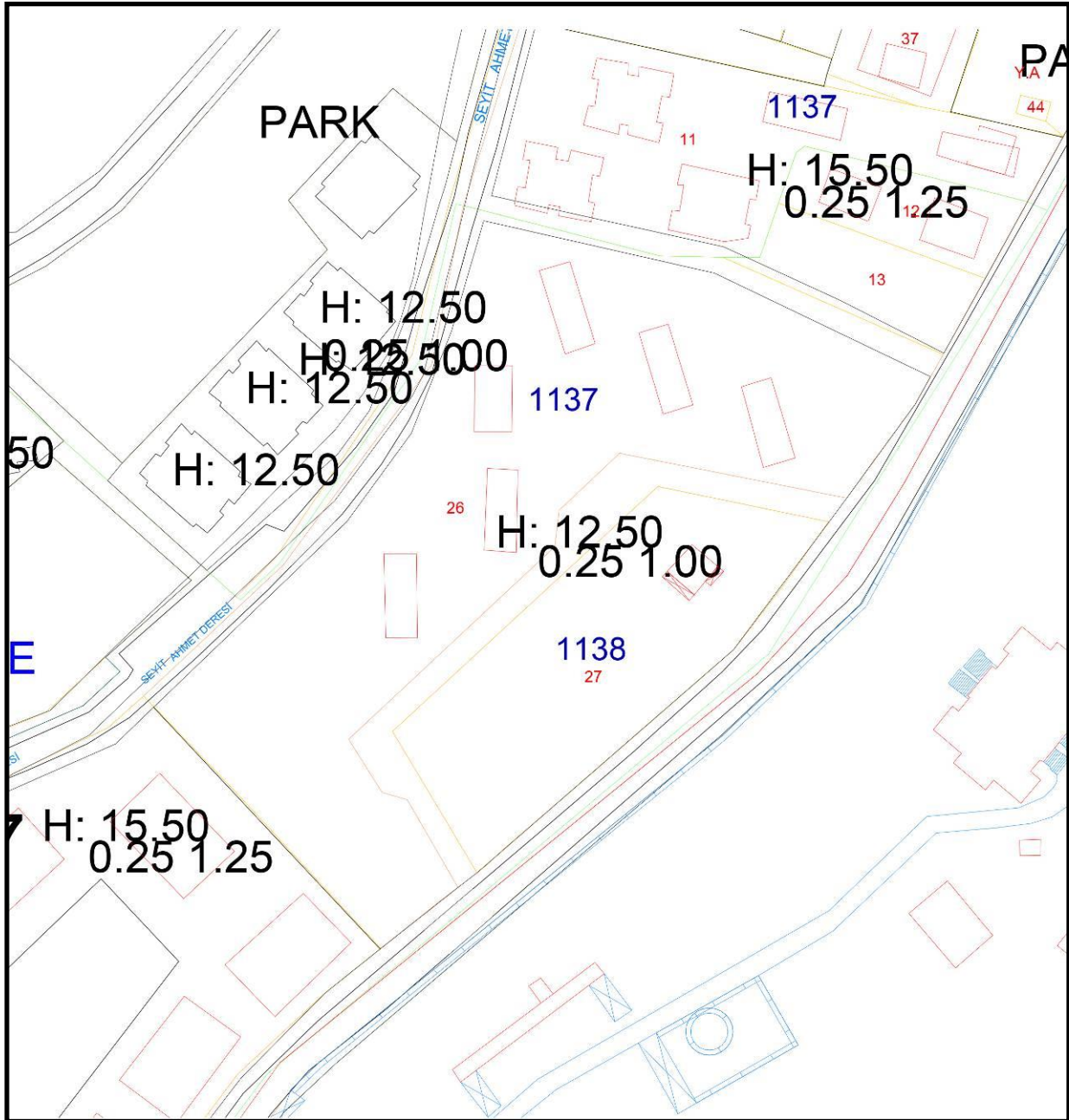
İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde bulunan incelemeye konu gayrimenkuller 1137 ada 26 parsel ve 1138 ada 27 parsel numaraları ile kayıtlıdır. TAKBİS sisteminden alınan kayıtlarına göre; 1137 ada 26 parsel 12.640,67 m<sup>2</sup>, 1138 ada 27 parsel 4.596,80 m<sup>2</sup> yüz ölçümü sahiptir.



## 2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Rapora konu gayrimenkuller 18.03.1991 onay tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planına göre;

- 1137 ada, 26 parsel: TAKS: 0.25, KAKS: 1.00, H:12,50 yapılaşma şartlarına sahip, "konut" alanlarında kalmaktadır.
- 1138 ada, 27 parsel: TAKS: 0.25, KAKS: 1.00, H:12,50 yapılaşma şartlarına sahip, "konut" alanlarında kalmaktadır.



## 18/03/1991 t.t.'li 1/1000 ÖLÇEKLİ ALTUNİZEDE UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI

- 1- Çekme ve çatı katı yapılamaz.
- 2- Eğimden dolayı birden fazla iskan katı kazanılamaz. Kazanılan iskan katı K.A.K.S.'a dahil değildir. Birden fazla bodrum katı kazanılması halinde bu alanlar bağımsız bölüm tesis edilmeden ortak alanlar veya otopark olarak kullanılabilir. Otopark girişleri dışında bodrum katlara trotuar ve tabii zemin hafredilerek giriş yapılamaz.
- 3- Açık ve kapalı çıkmalar K.A.K.S.'a dahil değildir.
- 4- Bütün parsellerde mevcut ağaçlar korunacaktır. Ağaç revizyonu yapılmadan uygulama yapılamaz.
- 5- Taşınmaz Kültür ve Tabiat varlıkları Koruma Kurulunca tescilli eski eserler korunacaktır. Yeni inşaatlarda T.K.ve T.V. Yüksek Kurulu'nun kararı alınacaktır.
- 6- Çevre yolundan cephe alan parsellerde, istismak sınırı içindeki parsellerde Karayolları Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- 7- Bila bedel terkinlerde inşaat hesabı brüt parsel üzerinden yapılır.
- 8- Resmi- umumi binalarda bodrum katta parsel tamamında otopark yapılabilir.
- 9- Ayrık nizama uygun olmayan parsellerde ( T.A.K.S. ve K.A.K.S.) uygun olmak koşulu ile belediyesince blok etüdü yapılarak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 10- Kentsel hizmet alanlarında, idari ve kültürel tesis alanlarında, toplu konut alanlarında avan projeye göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.
- 11- İmar uygulama planında belirlenmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği koşulları geçerlidir.
- 12- Planlama alanındaki Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi'nde T.A.K.S.=0,35 , K.A.K.S. = 0,75 , H= 9.50 m.  
Ön Bahçe en az : 5.00 m.  
Yan bahçe en az : 4.00 m.  
Arka bahçe en az : 5.00 m.  
İfraz koşulu : Parsel büyüklüğü en az 1000 m<sup>2</sup>  
Parsel cephesi en az 18.00 m.
- 13-KONUT ALANLARINDA  
İfraz koşulu : Parsel büyüklüğü en az 2000 m<sup>2</sup>  
Parsel cephesi en az 18.00 m.
- 14-İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 15-Planda açıklanmayan konularda öncelikle 1/5000 ölçekli plan notu ve plan koşulları geçerlidir.
- 16-Aktaş elektrik taleplerinde TEK görüşü alınacak.

*Taşınmazların imar durumlarında son üç yılda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.*

Rapor konusu taşınmazların imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

## 2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1138 ada 27 parsel "Arsa", 1137 ada 26 parsel ise "Beş Blok Apartman Teskin Merkezi" niteliğinde olup, halihazırda Hava Subay Lojmanları" olarak kullanılmaktadır. Mülkiyetleri "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı" na ait olan parsellerin, "Arsa Değer Tespit" raporu kapsamında üzerlerinde bulunan yapılar göz önünde bulundurulmuş ancak değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri



Gayrimenkuller eğimli bir topografik yapıya sahiptir. 1137 ada, 26 no.lu parsel kısmen Sedef Sokak'a, kısmen Tophanelioğlu Caddesi'ne cephelidir. 1138 ada, 27 no.lu parsel Tophanelioğlu Caddesi'ne cephelidir. Parseller kuzey güney istikametinde azalan bir eğime sahiptir. Parseller üzerinde birlikte kullanılan yapılar bulunmaktadır. Parseller askeri lojman olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkuller D-100 Karayolu'na yakın konumludur.







## 2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Değerleme konusu gayrimenkullerden 1138 ada 27 parsel “Arsa”, 1137 ada 26 parsel ise “Beş Blok Apartman Teskin Merkezi” vasıflı olup Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedirler.
- Gayrimenkullerin üzerinde, “Hava Subay Lojmanları” bulunmaktadır.

## 2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### 2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gayrimenkullerin Caddeye cephesinin olması,
- Talebin yüksek ve yeni arzlara uygun bir bölgede bulunması,
- Merkezi bir konumda bulunmaları

### 2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

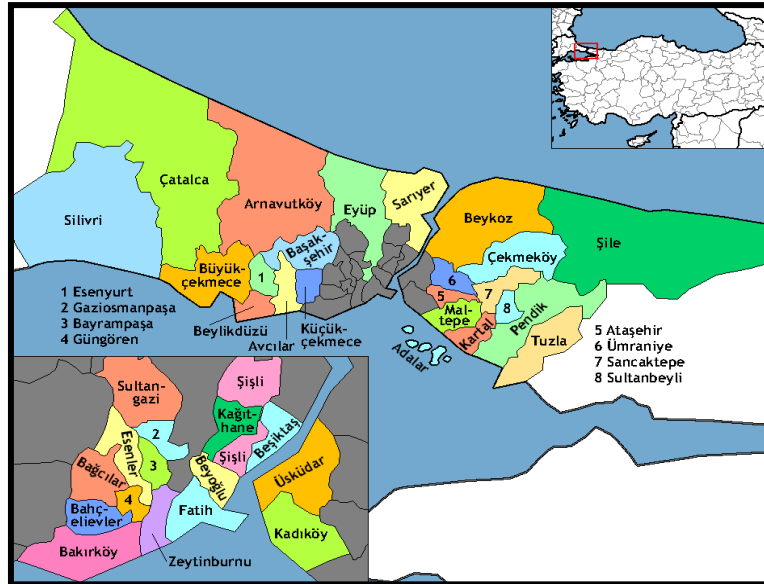
- Üzerlerinde Askeri Lojmanların bulunması

### 3. BÖLGESEL ANALİZLER

#### 3.1 İstanbul İli

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

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel

yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

### 3.2 Üsküdar İlçesi



1984 yılında kurulmuş olan Üsküdar Belediyesi; batı ve kuzeybatıda İstanbul Boğazı, kuzeyde Beykoz, doğuda Ümraniye, güneydoğuda Ataşehir ve güneyde ise Kadıköy Belediyeleri ile komşudur. İlçenin yüz ölçümü 36 km<sup>2</sup>'dir. Üsküdar ilçesi doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul Boğazı'na iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 metre ile Üsküdar'ın en yüksek noktasıdır, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 metre ile ilçenin diğer önemli yükseltisidir. Kıyı şeridi genellikle dardır. İskelelerin bulunduğu, kamuya açık alan dışındaki kıyı şeridi ya denize dik ya da özel yapılarla kapatılmış şekildedir. Ayrıca Vaniköy üzerindeki Kandilli Tepesi ve Beylerbeyi üzerindeki Güzeltepe başlıca geniş görüş alanı veren tepelerdir. İlçedeki kıyı şeridi, Beykoz hududundaki Küçüksu'dan başlar Haydarpaşa'da sona erer. Kıyılardaki iskeleler; Harem,

Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Vaniköy ve Kandilli iskeleleridir.

2008 yılına kadar 54 mahalleden oluşan Üsküdar, bu tarihten itibaren bazı mahallelerin birleştirilmesi ve 2009 yılında bazılarının Ataşehir Belediyesi'ne dahil olması ile birlikte günümüzde 33 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Acıbadem, Ahmediye, Altunizade, Aziz Mahmud Hüdayi, Bahçelievler, Barbaros, Beylerbeyi, Bulgurlu, Burhaniye, Çengelköy, Cumhuriyet, Ferah, Güzeltepe, İcadiye, Kandilli, Kirazlıtepe, Kısıklı, Küçük Çamlıca, Küçüksu, Kuleli, Küplüce, Kuzguncuk, Mehmet Akif Ersoy, Mimar Sinan, Murat Reis, Salacak, Selami Ali, Selimiye, Sultantepe, Ünalın, Validei Atik, Yavuztürk ve Zeynep Kamil mahalleleridir. Nüfusu, 2013 ADNKS verilerine göre 534.636 kişi olarak tespit edilmiştir.

Üsküdar ilçesi, sağlık kurumları, eğitim ve öğretim kurumları, kültür ve sanat merkezleri ile İstanbul'un en önemli merkezlerinden biridir. İlçeden, mevcut caddeler ve ana arterlerin yanı sıra deniz yolu ile ulaşım mümkündür. Ayrıca ilçe, yakın zamanda hizmete açılmış olan Marmaray Projesi ve açılacak olan Üsküdar – Çekmeköy - Sancaktepe Metro hattı ile İstanbul trafik sorununu azaltacak projelerin merkezi konumundadır.

İlçe genel olarak iskân alanıdır, sanayi ve ticaret merkezleri yer almamıştır. İlçede bazı mahallelerde imar yasasına aykırı yapılaşmalar ortaya çıkmış ve bu şekilde Kirazlıtepe, Güzeltepe, Bahçelievler, Yavuztürk ve Mehmet Akif Ersoy gibi mahalleler oluşmuş ve bu bölgelerde mülkiyet sorununun çözülememesinden kaynaklanan kaçak yapılaşma ağırlık arz etmektedir.

## 4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

### 4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

#### 4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

#### 4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### 4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

#### 4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

## 5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Emsal Araştırması

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda aşağıdaki veriler elde edilmiştir.

\*1 USD= 2,24 olarak kabul edilmiştir.

#### 5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Ömer Öztürk Emlak – (0216 326 63 65) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu, Mahmut Yesari Sokak'ta, 140 m<sup>2</sup> konut imarlı arsa (üzerinde eski 3,5 katlı müstakil yapı olan) 1.100.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (7.957 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Turyap Gebze Emlak – (0539 986 89 89) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu, Mahmut Yesari Sokak'ta, 110 m<sup>2</sup> konut imarlı (KAKS:1,00 TAKS:0,25) arsa (üzerinde eski müstakil yapı olan) 850.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (7.727 ₺/ m<sup>2</sup>)

#### 5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Quenn Emlak – (0555 551 94 10) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu, Mesa Konutlarında, 15-20 yıllık sitede, 3+1, 150 m<sup>2</sup>, 2. kattaki havuz cepheli dairenin 625.000,00 ABD\$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.166 \$/ m<sup>2</sup>) (9.333 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Quenn Emlak – (0555 551 94 10) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu, Mesa Konutlarında, 15-20 yıllık sitede, 4+1, 180 m<sup>2</sup>, 2. kattaki dairenin 800.000,00 ABD\$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.444 \$/ m<sup>2</sup>) (9.955 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Hukukçular Gayrimenkul – (0532 171 15 44) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu, Mesa Konutlarında, 15-20 yıllık sitede, 4+1, 180 m<sup>2</sup>, 3. kattaki havuz cepheli dairenin 900.000,00 ABD\$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.000 \$/ m<sup>2</sup>) (11.200 ₺/ m<sup>2</sup>)



**Emsal 4:** Remax Mekan – (0530 246 86 97) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu, Hilal Konaklarında, 15 yıllık sitede, 3+1, 160 m<sup>2</sup>, giriş kattaki dairenin 865.000,00 ABD\$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.406 \$/m<sup>2</sup>) (12.110 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 5:** Realty World Forte – (0541 681 64 33) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu, Koşuyolu'nda, 9 yıllık sitede, 3+1, 165 m<sup>2</sup>, 11 katlı binanın zemin kattaki dairenin 450.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.727 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 6:** Turyap Acıbadem – (0216 340 22 66) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu, Tophanelioğlu Caddesi'ne cepheli, 15-20 yıllık 5 bloklu sitede, 3+1, 130 m<sup>2</sup>, 4 katlı binanın zemin kattaki dairenin 420.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.230 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 7:** Century 21 Sahra – (0216 327 76 16) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu, Capitol AVM'nin güneyinde yer alan 15-20 yıllık sitede, 5 katlı binanın giriş katındaki 2+1, 75 m<sup>2</sup> dairenin 400.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.333 ₺/m<sup>2</sup>)

### 5.1.3 Müstakil Bina Emsalleri:

**Emsal 1:** Ömer Öztürk Emlak – (0216 326 63 65) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu, Koşuyolu Parkı'na paralel sokakta, 280 m<sup>2</sup> konut imarlı arsa üzerine yeni inşa edilmiş, 4,5 katlı, 690 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, köşe parsel konumundaki, müstakil binanın 2.200.000,00 ABD\$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.188 \$/m<sup>2</sup>) (7.142 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Ekspert Emlak – (0216 545 14 56) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu, Cenap Şahabettin Sokak'ta köşe konumda yer alan, konut imarlı arsa üzerine yeni inşa edilmiş (iş yeri kullanımlı) 4 katlı 425 m<sup>2</sup> kapalı alanlı binanın 1.525.000,00 ABD\$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.588 \$/m<sup>2</sup>) (8.037 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Ekspert Emlak – (0216 545 14 56) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu, Halili Sokak'ta konumlu, 290 m<sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı arsa üzerinde, bitişik nizam ~35 yıllık 2 adet müstakil yapı bulunan, 450 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapıların 1.275.000,00 ABD\$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.833 \$/m<sup>2</sup>) (6.346 ₺/m<sup>2</sup>)

Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler ve Pazar araştırması sonucunda;

- Bölgede konut imarlı ve büyük yüzölçümlü arsa arzının kısıtlı olduğu,
- Müstakil eski binaların yıkılarak arsa temini yapıldığı,
- İmar hakkının kısıtlı olması sebebiyle bölgede kat karşılığı anlaşmalarının çok tercih edilmediği,
- Köşe konumdaki 250 – 300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı arsaların (üzerinde müstakil eski yapı bulunan) 1.500.000 - 2.000.000 ₺ bedel aralığında satışa sunulduğu, (6.000 - 6.666 ₺/m<sup>2</sup>)
- Yeni inşa edilmiş müstakil konutların (bir çoğu iş yeri kullanımlı) m<sup>2</sup> birim satış bedellerinin 7.000 – 9.000 ₺ aralığında olduğu,
- Bölgede eski konut sitelerinde (kooperatif yapıları) yer alan dairelerin m<sup>2</sup> birim satış bedellerinin 3.000 – 4.000 ₺ aralığında olduğu,
- Bölgede yer alan nitelikli/lüks konutların m<sup>2</sup> birim satış bedellerinin 9.000 – 12.000 ₺ aralığında olduğu,
- Bölge emlakçılarından, konut imarlı arsaların konumu, büyüklüğü, cephesine göre değişmekle birlikte m<sup>2</sup> birim satış bedellerinin 5.000 – 8.000 ₺ aralığında olabileceği görüşü bilgilerine ulaşılmıştır.

## 5.2 Değer Takdiri

### 5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, emsallerinin küçük alanlı ve net parseller olması gibi tüm etkenler birlikte incelenerek ve gayrimenkullerin tamamı üzerinde proje geliştirilecek olması kabulü ile gayrimenkullerin birim m<sup>2</sup> değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibidir;

**Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değer**

1137 ada 26 parsel; 12.640,67 m<sup>2</sup> x 4.930,00 ₺/m<sup>2</sup> = 62.318.503,10 ₺

1138 ada 27 parsel; 4.596,80 m<sup>2</sup> x 4.935,00 ₺/m<sup>2</sup> = 22.685.208,00 ₺

Olmak üzere **Toplam değer; 85.003.711,10 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Gayrimenkullerin bir bütün olarak değerlendirilmesi durumunda net arsa alanı olan 17.273,47 m<sup>2</sup> üzerinde "Konut" fonksiyonu ile proje geliştirilmiştir. Buna göre konut için emsale tabi toplam inşaat alanı 17.237,47 m<sup>2</sup> dir. Satılabilir alanlar, toplam inşaat alanların % 20 oranında arttırılması yolu ile hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin değerlendirilmesi sonucu konut kullanımı için ilk yıl satış birim değeri 11.500,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Geliştirilen proje analizinde hasılattan Emlak Konut G.Y.O pay oranı % 45 kabul edilmiştir.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m <sup>2</sup> )		17.237,47	
TOPLAM ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )		17.237,47	
EMSAL İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	1,00	17.237,47	
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> ) (Emsal alanın %20 fazlası)		20.684,96	
<b>GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ</b>			
	Konut		
Projenin Satılabilir Alanı (m <sup>2</sup> )	20.684,96		
Projenin 2015 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	11.500,00		
Projenin 2016 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	12.650,00		
Projenin 2017 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	13.915,00		
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
<b>GELİRLER</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Projenin Öngörülen Satış Hızı	10,00%	30,00%	60,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	23.787.709	78.499.438	172.698.764
<b>TOPLAM GELİRLER (₺)</b>	<b>23.787.709</b>	<b>78.499.438</b>	<b>172.698.764</b>
İndirgenmiş Nakit Akışı	23.787.709	71.688.985	143.339.974
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)</b>			<b>238.816.668</b>
	Oran	DEĞER (₺)	
<b>EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI</b>	<b>45%</b>	<b>107.467.501</b>	

Buna göre tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **238.816.668,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan %45 hasılat payı **107.467.501,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

### 5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin "Nitelikli bir konut projesi" olacağı kanaatine varılmıştır.

## 6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme raporuna konu alan, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde bulunan 1137 ada, 26 parsel no ile kayıtlı 12.640,67 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "beş blok apartman teskin merkezi", 1138 ada, 27 parsel no ile kayıtlı 4.596,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "arsa" niteliğindeki gayrimenkullerdir.

Rapora konu gayrimenkullerin çevresinde arsa arzının kısıtlı olması, yeri, konumu, çevredeki sosyal donatılara ve kültürel alanlara göre konumu, büyüklüğü, teknik ve sosyal altyapı, ulaşım vb. özellikleri ile ilgili edinilen güncel bilgiler, mahallinde yapılan araştırmalar, bölge emlakçılarının görüşleri, hukuki etkenler birlikte değerlendirilerek değer takdirinde bulunulmuştur

Parseller üzerindeki yapılar değerlemede göz önünde bulundurulmuş, fakat değer takdirinde değerlendirilmediği değerlendirilmiştir.

**Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.**

Sonuç olarak toplam 17.237,47 m<sup>2</sup> alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

**85.003.711,10 ₺ (Seksenbeşmilyonüçbinyediyüzonbir Türk Lirası On Kuruş)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değerlere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Rapor konusu taşınmazlar için daha önceden tarafımızdan EMLAK KONUT-10.14-125 no.lu rapor hazırlanmıştır.

#### Değerleme Uzmanı

**Sinem YEDİKARDAŞLAR**  
(Lisans No:402908)

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No:400375

#### Rapor Ekleri

- 1- Değerleme konusu taşınmazların tapu belgeleri
- 2- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri