

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Tuzla / İSTANBUL**  
**(Tuzla Emlak Konutları**  
**1. Etap - 1 adet daire)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

**Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Raporu Hazırlayan Kurum** : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
**İlgi Yazısı / Talep Tarihi** : 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden /  
16 Ekim 2014  
**Sözleşme Tarihi** : 20 Kasım 2014  
**Değerlenen Mülkiyet Hakları** : Tam mülkiyet  
**Ekspertiz Tarihi** : 16 Aralık 2014  
**Rapor Tarihi** : 18 Aralık 2014  
**Müşteri / Rapor No** : 031 - 2014/7166

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi** : Tuzla ilçesi Aydınli Mahallesi  
Emlak Konut, 1. Etap, 1. Kısım Evleri  
1 adet bağımsız bölüm

**Tapu Bilgileri Özeti** : İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Köyü, 8891 ada 1  
parşel üzerinde kayıtlı D1-1 Blok no'lu betonarme  
apartman bünyesindeki toplam 1 adet bağımsız  
bölüm

**Sahibi** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**İmar Durumu** : Lejantı: Konut Alanı  
Emsal (E): 1,75 ve Bina Yüksekliği (H<sub>max</sub>): Serbest.

**Raporun Konusu** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 1 adet bağımsız  
bölümün toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik  
olarak hazırlanmıştır.

| GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç) |   |             |
|--|---|-------------|
| Taşınmazın Pazar Değeri                                    | 200.000,-TL                                     | 84.835,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR                                       |   |             |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı                                   | SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı                   |             |
| Tayfun KURU<br>(SPK Lisans Belge No: 401454)               | Mehmet AYIKDIR<br>(SPK Lisans Belge No: 401233) |             |

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.....   | 7  |
| 4.3          | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 8  |
| 4.4          | TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....                       | 9  |
| 4.4.1        | Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....   | 9  |
| 4.4.2        | Belediye İncelemesi .....  | 9  |
| 5. BÖLÜM     | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....  | 10 |
| 5.1          | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....   | 10 |
| 5.2          | TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....   | 11 |
| 5.3          | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....   | 12 |
| 6. BÖLÜM     | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....   | 13 |
| 6.1          | TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....                                | 13 |
| 6.2          | BÖLGE ANALİZİ.....   | 14 |
| İstanbul İli | 14   |    |
| Tuzla İlçesi | 15   |    |
| 6.3          | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....   | 15 |
| 6.4          | PİYASA ARAŞTIRMASI .....   | 15 |
| 7. BÖLÜM     | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....  | 17 |
| 7.1          | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....  | 17 |
| 7.2          | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....   | 17 |
| 8. BÖLÜM     | GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....   | 18 |
| 8.1          | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....   | 18 |
| 8.1.2.       | ULAŞILAN SONUÇ.....  | 18 |
| 8.2          | GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....  | 19 |
| 8.3          | UZMAN GÖRÜŞÜ .....   | 20 |
| 8.4.         | TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU..... | 20 |
| 9. BÖLÜM     | SONUÇ.....   | 21 |

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

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>   | : | Tuzla Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım bünyesindeki 1 adet bağımsız bölüm   |
|  |   |   |
| <b>DEĞERLEMİYİ 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>   | : | 27 Kasım 2014   |
| <b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>                             |   |   |
| <b>TAPU BİLGİLERİ</b>   | : | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, 8891 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı D1-1 Blok no'lu betonarme apartman bünyesindeki toplam 1 adet bağımsız bölüm |
| <b>MEVCUT KULLANIM</b>  | : | Bağımsız bölümler konut amaçlı yapılmış olup belirtilen rapor tarihinde boş durumdadırlar.  |
| <b>İMAR DURUMU</b>  | : | Konut Alanı<br>Emsal (E): 1,75 ve H <sub>max</sub> : Serbest  |
| <b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>                       |   |   |
| <b>TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)</b>  | : | <b>220.000,-TL</b>  |

## 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<br>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 problemlı 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: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibariyle BDDK'nun "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi listesine alınmıştır.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

|  |  |
|--|--|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                     | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                     | : Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi<br>No: 4<br>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 iştigal 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 gayrimenkulün 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 değerlendirilme 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:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

#### 4. BÖLÜM

### GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

|                                 |   |  |
|---------------------------------|---|--|
| <b>SAHİBİ</b>                   | : | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| <b>İLİ</b>                      | : | İstanbul                                       |
| <b>İLÇESİ</b>                   | : | Tuzla  |
| <b>MAHALLESİ</b>                | : | Aydınlı  |
| <b>MEVKİİ</b>                   | : | ---  |
| <b>ADA NO</b>                   | : | 8891   |
| <b>PARSEL NO</b>                | : | 1  |
| <b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b> | : | 16 Blok Apartman Binası ve Arsası              |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>                | : | 46.098,19 m <sup>2</sup>                       |
| <b>NİTELİĞİ</b>                 | : | Konut  |
| <b>BLOK NO</b>                  | : | D1-1   |
| <b>KAT NO</b>                   | : | Bodrum   |
| <b>BAĞ. BÖLÜM NO</b>            | : | 1  |
| <b>ARSA PAYI</b>                | : | 126/60996                                      |
| <b>YEVMIYE NO</b>               | : | 13316  |
| <b>CİLT NO</b>                  | : | 218  |
| <b>SAYFA NO</b>                 | : | 21501  |
| <b>TAPU TARİHİ</b>              | : | 18.02.2014                                     |

**Not:** Taşınmaz kat mülkiyetine geçmiştir.  
Taşınmazın 126/60996 hissesine düşen arsa miktarı ~ 95,23

#### 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden alınan 24.11.2014 tarihli taşınmazlara ait tapu kayıt örneği belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı: 10.09.2013 tarih ve 13316 yevmiye no ile
- İş bu taşınmaz kat mülkiyetine çevrilmiştir. (18.02.2014 tarih ve 2608 yevmiye no ile)



#### Hak ve mükellefiyetler:

- o TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine T.M ve Kablo Geçiş Yeri Olarak Toplam 190,79 m<sup>2</sup> lik kısmında 99 yıllığı 1Krs.dan 99 yıl müddetle kira şerhi.) (31.05.2013 tarih ve 8407 yevmiye no ile)

**Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

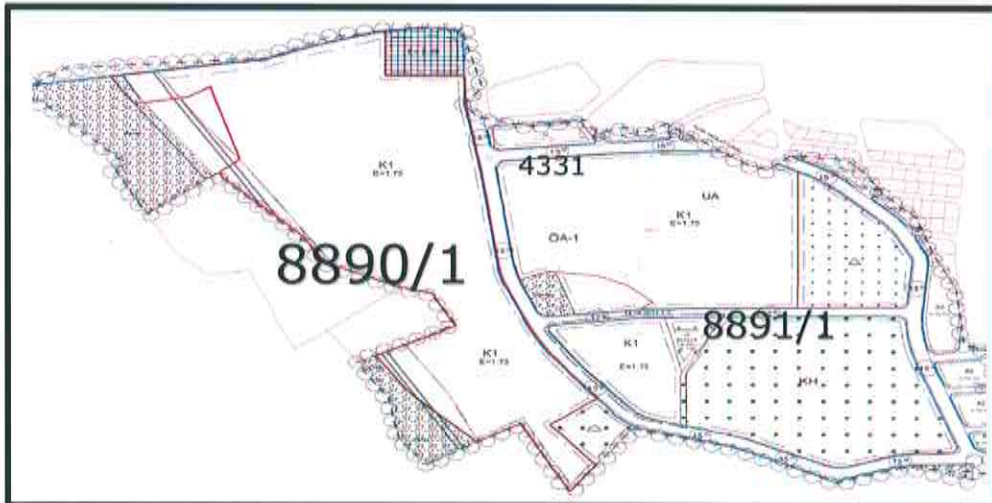
#### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın üzerinde bulunduğu parsellerin 10.05.2010 tasdik tarihli İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mevki Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

**Yapılaşma şartları ve plan notları aşağıdaki şekildedir.**

- **Emsal (E) : 1,75 (\*)**
- **Bina yüksekliği (h<sub>max</sub>) : Serbest**

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar 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.



Rapor konusu taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazın konumlu oldukları bloğa ait, net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA / PARSEL NO | BLOK NO | KAT NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | NET KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------|--------|-------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 8891 / 1        | D1-1    | Bodrum | 1                 | 95,51                                | 124,95                                |

- Taşınmazların konumlu olduğu bloklara ait iskân bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA / PARSEL NO | BLOK NO | İSKAN TARİHİ | İSKAN NO | YAPI SINIFI |
|-----------------|---------|--------------|----------|-------------|
| 8891 / 1        | D1-1    | 21.01.2014   | 21/14    | III-B       |

**Belediye incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

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

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

Yapılan incelemelerde taşınmazın tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, İlteriş Sokak üzerinde yer alan Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım (8891 ada 1 no'lu parsel) bünyesinde bulunan D1-1 Blok'taki 1 no'lu bağımsız bölümdür.

Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım; 2. Kısım giriş kapısını geçince sağ kolda konumlu Esra Sokak ardından sol kolda konumlu İlteriş Sokak'a dönülmek suretiyle sağlanır.

Rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu projenin civarında nitelikli konut projeleri yer almakta olup bunlardan bazıları; Gizli Bahçe Konakları, Çamlıbelde Villaları, Evora İstanbul, Dumankaya Adres Lobidir ve . Ayrıca yakın konumda Sabiha Gökçen Havalimanı, Neomarin AVM, Pendorya AVM, Metro Grossmarket ve Tuzla Organize Deri Sanayi Bölgesi yer almaktadır.

Taşınmazın D100 ve E80 otoyollarına yakın konumlu olması civarında nitelikli konut projeleri olması, ulaşım rahatlığı sosyal ve teknik altyapısı olan bir proje içerisinde yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Tuzla Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2 TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU BLOĞUN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>İNŞAAT TARZI</b>     | : Betonarme karkas  |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>    | : Ayrık (Blok)  |
| <b>YAPININ YAŞI</b>     | : ~ 1   |
| <b>KAT ADEDİ</b>        | : D1-1 Blok;10 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 7 normal kat)  |
| <b>KULLANIM ALANI</b>   | : Net Kullanım Alanı : 95,51 m <sup>2</sup><br>Brüt Kullanım Alanı: 124,95 m <sup>2</sup> (1 adet bağımsız bölüm) |
| <b>ELEKTRİK</b>         | : Şebeke  |
| <b>SU</b>               | : Şebeke  |
| <b>KANALİZASYON</b>     | : Şebeke  |
| <b>DOĞALGAZ</b>         | : Mevcut  |
| <b>ISITMA SİSTEMİ</b>   | : Kat kaloriferi  |
| <b>ASANSÖR</b>          | : Mevcut (2 adet)   |
| <b>JENERATÖR</b>        | : Mevcut (ortak alanlarda)  |
| <b>INTERCOM</b>         | : Mevcut  |
| <b>YANGIN TESİSATI</b>  | : Mevcut  |
| <b>YANGIN MERDİVENİ</b> | : Mevcut  |
| <b>DIŞ CEPHE</b>        | : Dış cephe boyası  |
| <b>ÇATI KAPLAMASI</b>   | : Teras tipi  |
| <b>GÜVENLİK</b>         | : Mevcut  |
| <b>PARATONER</b>        | : Mevcut  |
| <b>PARK YERİ</b>        | : Mevcut (Açık otopark alanı)   |

(\*) Alan bilgisi taşınmazlara ait olan mimari projeden ve Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından temin edilen bağımsız bölüm listelerinden alınmıştır.

## Açıklamalar

- o Emlak Konut Tuzla 1. Etap 1.Kısım projesinin gerçekleştirildiği parsel ve yüzölçümü aşağıdaki gibidir.

| ADA NO / PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMLERİ (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|--------------------------------|
| 8891 / 1           | 46.098,19                      |

- o Emlak Konut 1. Etap 1. Kısım proje bünyesinde, 18 adet blokta (brüt) yaklaşık 60,83 ilâ 124,30 m<sup>2</sup> arasında değişen toplam 674 adet bağımsız bölümün yanı sıra spor alanları, çocuk oyun alanları, özel peyzaj düzenlemesi ile otopark alanı bulunmaktadır.
- o Rapor konusu taşınmaz D1-1 blok'un bodrum katında yer alan 1 no'lu bağımsız bölümdür. Taşınmaz net 95,51 m<sup>2</sup>, brüt 124,95 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.
- o Rapor konusu bağımsız bölümün salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Mutfak hacminde zemin seramik kaplı, duvarlar fayans kaplıdır. Mutfak içerisinde davlumbaz ve lake mutfak dolapları bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. İçerisinde lavabo, duşakabin ve klozet mevcuttur. Antre zemini seramik kaplıdır. Dış kapı çelik iç kapılar Amerikan panel kapıdır. Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.

### 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 kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, mimari ve inşai özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli 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 yılı 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 Kitası ile Avrupa Kitası'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. 2013 yılı itibariyle nüfusu 14.160.467 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.

## Tuzla İlçesi

İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir. Doğusunda Gebze, batısında ve kuzeyinde Pendik ve güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kocaeli yarımadasının güneybatısında yer alan ilçe toprakları engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği 300 ila 190 m. arasında değişmektedir. Yüzölçümü 86 km<sup>2</sup>'dir. 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 208.807'dir. İlçe doğal bitki örtüsü bakımından yoksul olup çalılıklar ve fundalıklar vardır.

Kırsal alanlarda genellikle makiler egemendir. İlçede genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve serindir. İlçenin ekonomisi tarım, hayvancılık sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçe, Harem'den başlayıp, Sakarya İli'ne kadar devam eden sanayi tesislerinin önemli bir kısmını sınırları içinde bulundurmaktadır. İlçede sanayi kuruluşu olarak Arçelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Alamsaş Alarko Sanayi ve Ticaret A.Ş. bulunmaktadır. Ayrıca ilçede Organize Deri Sanayi vardır. İlçe sınırları içerisinde çok sayıda özel tersane bulunmakta olup her türlü tekne ve yat yapılmaktadır. Tarım ve hayvancılık ilçe halkının bir diğer gelir kaynakları arasındadır.

### 6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### **Olumlu etkenler:**

- o Ulaşım kolaylığı,
- o Tamamlanmış altyapıya sahip olması,
- o Teknik altyapı,
- o Mimari estetik,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- o Sosyal aktiviteler,
- o Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti.

#### **Olumsuz etken:**

- o Göreceli olarak kent merkezinden uzak olması.

### 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

#### **Bölgede satışta olan ve satışı gerçekleşen konutlar ve konut projeleri**

1. Emlak Konutları 1.etap 1.kısımda konumlu, bodrum katta yer alan, 124,95 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 3+1 daireden 265.000,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemeleri devam etmekte olup 150.000,-TL peşin, kalan kısmını 1.050,-TL x 110 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.

(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.120,-TL)

İlgilisi / Mal Sahibi: 0 532 637 49 82



2. Emlak Konutları 1.etap 1.kısımda konumlu, 6. normal katta yer alan, 124,95 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 daireden 250.000,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 130.000,-TL peşin kalan kısmını 1.045,-TL x 115 ay şeklinde ödemelerinin de devam ettiği belirtilmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.000,-TL)  
İlgilisi / Altın Emlak: 0 532 722 77 66
3. Emlak Konutları 1.etap 1.kısımda konumlu, 8. normal katta yer alan, 84 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 daireden 185.000,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 100.000,-TL peşin kalan kısmını 750,-TL x 113 ay şeklinde ödemelerinin de devam ettiği belirtilmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.200,-TL)  
İlgilisi / Altın Emlak: 0 532 722 77 66
4. Emlak Konutları 1.etap 1.kısımda konumlu, 9. normal katta yer alan, 124,95 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 daireden 245.000,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 130.000,-TL peşin kalan kısmını 1.100,-TL x 106 ay şeklinde ödemelerinin de devam ettiği belirtilmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.960,-TL)  
İlgilisi / Altın Emlak: 0 532 722 77 66
5. Emlak Konutları 1.etap 1.kısımda konumlu, 6. normal katta yer alan, 124,95 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı 3+1 daireden 260.000,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemeleri devam etmekte olup 148.000,-TL peşin, kalan kısmını 1.060,-TL x 107 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.080,-TL)  
İlgilisi / Mal Sahibi: 0 (505) 323 47 81

**Not:** Yukarıda yer emsaller taksitli satışları olup peşin satışlarda daha düşük fiyatlar söz konusu olduğu emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde öğrenilmiştir. Ayrıca proje bünyesinde çok fazla satılık veya devirli gayrimenkul olduğundan yukarıda yer alan emsal taşınmazların yüksek fiyatlarda seyrettiği görüş ve kanaatindeyiz.

### **Bölgede kiralık olan konutlar ve konut projeleri**

1. Emlak Konutları 1.etap 1.kısımda konumlu, bodrum katta yer alan 124,95 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 3+1 daire 650,-TL bedelle kiralıktır.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 5,20 TL)  
İlgilisi / Century 21: 0 (216) 482 18 88
2. Emlak Konutları 1.etap 1.kısımda konumlu, 3. normal katta yer alan 124,95 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 3+1 daire 700,-TL bedelle kiralıktır.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 5,60 TL)  
İlgilisi / Lara Gayrimenkul: 0 (216) 393 61 09

3. Emlak Konutları 1.etap 1.kısımda konumlu, 4. normal katta yer alan 124,95 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 3+1 daire 650,-TL bedelle kiralıktır. (aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 5,20 TL)  
İlgilisi / Mal Sahibi: 0 (543) 557 98 08
4. Emlak Konutları 1.etap 1.kısımda konumlu, 3. normal katta yer alan 124,95 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 3+1 daire 750,-TL bedelle kiralıktır. (aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 6,00 TL)  
İlgilisi / Mal Sahibi: 0 (535) 299 61 42

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN 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 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın 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 taşınmazın pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

## 8. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN 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, imar durumu 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 bölümünde yer alan emsal taşınmazlardan ilk beşinin ortalama m<sup>2</sup> satış değeri 2.070,-TL olarak hesaplanmıştır. Bu emsallerin tümü bedellerinin bir kısmı peşin kalan kısımları taksitli olarak satılmaktadırlar. Bu nedenle emsal analizi yapılırken bu bilgide dikkate alınmıştır. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer yaklaşık; 2.070,-TL x 0,90 x 0,90 (kattaki konum) x 0,95 (cephesi) = 1.600,-TL olarak hesaplanmıştır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m<sup>2</sup> kira değerleri ise yaklaşık 5,50 TL mertebesindedir. Rapor konusu taşınmazın da ortalama m<sup>2</sup> kira değerinin aynı mertebelerde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payı dahil pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA / PARSEL NO | BLOK NO | KAT NO     | KAPI NO | BRÜT M <sup>2</sup> ALANI | YÖNÜ | PAZAR DEĞERİ (TL) | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|-----------------|---------|------------|---------|---------------------------|------|-------------------|------------------------|
| 8891 / 1        | D1-1    | Bodrum Kat | 124,95  | 95,51                     | KB   | 200.000           | 690                    |

## 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 gelirine, 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'dür (\*). (yaklaşık 300 ay)

Değerlemeye konu 1 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri 690,-TL olarak hesaplanır.

690,-TL x 12 ay = 8.280,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle 1 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 4 = 6.300,-TL / Taşınmazın Pazar Değeri

Taşınmazın Pazar Değeri = **207.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(\*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 300 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmaz için kapital oranı (300 ay / 12 = 25 yıl; 1/25 yıl=) % 4 olarak hesaplanmıştır.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ     | ULAŞILAN DEĞER |
|-----------------------|----------------|
| Emsal Karşılaştırma   | 200.000,-TL    |
| Gelir kapıtilizasyonu | 207.000,-TL    |

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında 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 bağımsız bölümün pazar değeri **200.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 8.4. TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Taşınmaz için daha önceden tarafımızda hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliğine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle arsa payı dahil toplam pazar değeri için;

**200.000,-TL** (İkiyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(200.000,-TL ÷ 2,3575 TL/USD (\*) ≅ **84.835,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,3575 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 202.000,-TL'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 18 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 16 Aralık 2014)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Uydu görünüşü
- Fotoğraflar
- Tapu sureti
- Takyidat yazısı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri