

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Tuzla / İSTANBUL**  
**(Tuzla Emlak Konutları 2. Kısım**  
**8 adet bağımsız bölüm)**



# NOVA

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 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** : 01 Şubat 2013 tarihli ilgi yazısına istinaden / 22 Ekim 2013  
**Sözleşme Tarihi** : 11 Kasım 2013  
**Değerlenen Mülkiyet Hakları** : Tam mülkiyet  
**Ekspertiz Tarihi** : 16 Aralık 2013  
**Rapor Tarihi** : 20 Aralık 2013  
**Revize Rapor Tarihi** : 22 Ağustos 2014  
**Müşteri / Rapor No** : 031 - 2013/4760 - REV.

**Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi** : Tuzla ilçesi Aydınli Mahallesi  
: Emlak Konut, 1. Etap, 2. Kısım Evleri  
8 adet bağımsız bölüm

**Tapu Bilgileri Özeti** : İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Köyü, 8890 ada 1  
: parsel üzerinde kayıtlı A2-1, A2-2, B3-3, B3-4 ve  
B4-4 Blok no'lu betonarme apartmanlar  
bünyesindeki toplam 8 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 8 adet bağımsız  
: bölümün toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik  
olarak hazırlanmıştır.

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç) |  |              |
|---|--|--------------|
| Taşınmazların Toplam Pazar Değeri                             | 690.800,-TL                                    | 332.355,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR  |  |              |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı                                      | Değerleme Uzmanı                               |              |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR<br>(SPK Lisans Belge No: 401123)         | Semih ARDAHAN<br>(SPK Lisans Belge No: 402228) |              |


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.

NOVA TD RAPOR NO: 2013/4760

## 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.....                         | 10 |
| 4.4.1    | Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....   | 10 |
| 4.4.2    | Belediye İncelemesi .....   | 10 |
| 4.4.3.   | Kadastro Müdürlüğü İncelemesi .....   | 10 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....  | 11 |
| 5.1      | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....   | 11 |
| 5.2      | TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....  | 12 |
| 5.3      | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 14 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....   | 15 |
| 6.1      | TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....                                  | 15 |
| 6.2      | BÖLGE ANALİZİ .....   | 16 |
| 6.3      | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....  | 17 |
| 6.4      | PİYASA ARAŞTIRMASI .....  | 18 |
| 7. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....   | 19 |
| 7.1      | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 19 |
| 7.2      | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....  | 20 |
| 8. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN PAZAR.....   | 20 |
| 8.1      | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....  | 20 |
| 8.1.2.   | ULAŞILAN SONUÇ .....  | 21 |
| 8.2      | GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....  | 21 |
| 8.3      | UZMAN GÖRÜŞÜ.....   | 22 |
| 8.4.     | TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ..... | 22 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ.....  | 23 |

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

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>   | : | Tuzla Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım bünyesindeki 8 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>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>  | : | 22 Ağustos 2014  |
| <b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>                          |   |  |
| <b>TAPU BİLGİLERİ</b>   | : | İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınlı Köyü, 8890 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı A2-1, A2-2, B3-3, B3-4, B4-4 Blok no'lu betonarme apartmanlar bünyesindeki toplam 8 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>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)</b>                                      | : | <b>690.800,-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>  | : Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 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 problemleri 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 itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibarıyla 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 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 gayrimenkullerin pazar değerlerinin 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 gayrimenkullerin 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

### GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>SAHİBİ</b>                     | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| <b>İLİ</b>                        | : İstanbul  |
| <b>İLÇESİ</b>                     | : Tuzla   |
| <b>KÖYÜ</b>                       | : Aydınli   |
| <b>PAFTA NO</b>                   | : -   |
| <b>ADA NO</b>                     | : 8890  |
| <b>PARSEL NO</b>                  | : 1   |
| <b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b> | : E Blok'u Dükkan Olan 26 Blok Bina Ve Arsası (*) |
| <b>ARSA ALANI</b>                 | : 85.856,26 m <sup>2</sup>                        |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                | : 26.12.2011                                      |

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

| SIRA NO | NİTELİĞİ | BLOK NO | KAT NO | BAĞ. BÖL. NO | ARSA PAYI  | CİLT NO | SAYFA NO |
|---------|----------|---------|--------|--------------|------------|---------|----------|
| 1       | Konut    | A2-1    | 2      | 19           | 60/176552  | 99      | 9692     |
| 2       | Konut    | A2-1    | 12     | 87           | 60/176552  | 99      | 9760     |
| 3       | Konut    | A2-2    | Z      | 3            | 60/176552  | 99      | 9765     |
| 4       | Konut    | A2-2    | 5      | 37           | 60/176552  | 100     | 9799     |
| 5       | Konut    | A2-2    | 13     | 93           | 60/176552  | 100     | 9855     |
| 6       | Konut    | B3-3    | Z      | 8            | 82/176552  | 103     | 10091    |
| 7       | Konut    | B3-4    | 9      | 51           | 130/176552 | 104     | 10202    |
| 8       | Konut    | B4-4    | Z      | 11           | 82/176552  | 108     | 10647    |

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

İstanbul İli, Tuzla İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki notlar tespit edilmiştir.

##### Beyanlar bölümü:

- o Kamu Hizmetlerine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazinaya İade Edilir. (14.02.2008 tarih 1654 yevmiye no ile)
- o Yönetim Planı: 26.12.2011 tarih 16664 yevmiye no ile
- o İş bu taşınmaz kat mülkiyetine çevrilmiştir. (12.09.2013 tarih ve 13436 yevmiye no ile)



**Hak ve mükellefiyetler :**

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine T.M ve Kablo Geçiş Yeri Olarak Toplam 338,78 m<sup>2</sup> lik kısmında 99 yıllığı 1Krş.dan 99 yıl müddetle kira şerhi.) (31.05.2013 tarih ve 8416 yevmiye no ile)

Not: İrtifak hakları rutin uygulama olup, taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkisi yoktur.

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

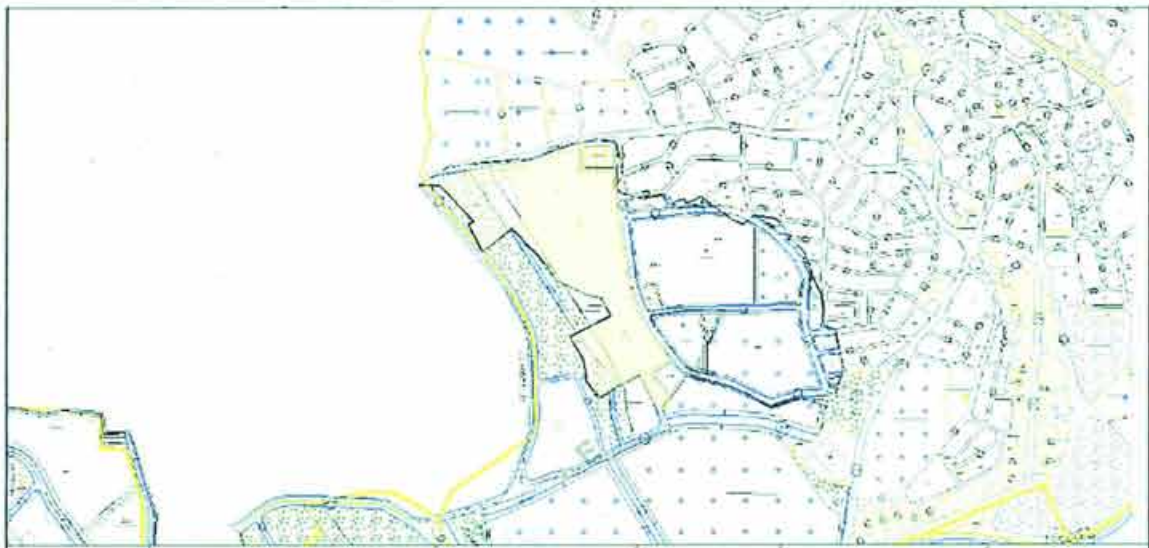
**4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER**

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların üzerinde bulunduğu parselin 10.05.2010 tasdik tarihli İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mevki Gecekonu 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 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.



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

- Taşınmazların konumlu oldukları bloklara ait, net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| BLOK NO | KAT NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | NET KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|---------|--------|-------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| A2-1    | 2      | 19                | 45,03                                | 59,16                                 |
| A2-1    | 12     | 87                | 45,03                                | 59,16                                 |
| A2-2    | Zemin  | 3                 | 44,83                                | 59,55                                 |
| A2-2    | 5      | 37                | 44,91                                | 60,44                                 |
| A2-2    | 13     | 93                | 44,91                                | 60,44                                 |
| B3-3    | Zemin  | 8                 | 62,83                                | 81,27                                 |
| B3-4    | 9      | 51                | 81,94                                | 103,85                                |
| B4-4    | Zemin  | 11                | 62,83                                | 81,48                                 |

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

| BLOK NO | İSKAN TARİHİ | İSKAN NO | YAPI SINIFI |
|---------|--------------|----------|-------------|
| A2-1    | 29.08.2013   | 136/13   | IV-A        |
| A2-2    | 29.08.2013   | 137/13   | IV-A        |
| B3-3    | 29.08.2013   | 141/13   | IV-A        |
| B3-4    | 29.08.2013   | 142/13   | IV-A        |
| B4-4    | 29.08.2013   | 149/13   | IV-A        |

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

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

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

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinin bulunduğu 8890 ada 1 no'lu parselin 470, 471 ve 493 no'lu parsellerin tevhid işlemi ile oluştuğu görülmüştür. Konu parselin 11.08.2010 tarihi itibarıyla mülkiyetinin T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işlemiyle geçtiği görülmüştür. Ayrıca parsel üzerinde 26.12.2011 tarih ve 14664 yevmiye no ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

##### **4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, Çamlı Belde Yolu Caddesi üzerinde yer alan Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım (8890 ada 1 no'lu parsel) bünyesinde bulunan toplam 8 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazlara; D-100 Karayolu Pendik-Gebze istikametinde ilerlerken Tersane Köprülü Kavşağı'ndan E80 Bağlantı yolu Sabiha Gökçen Havaalanı istikametine dönülürerek ve bu yol üzerinde yaklaşık 800 m devam edildikten sonra sağa, daha sonra sola dönülerek Evrenye ve Hürriyet Caddesi ile devamında ise Çamlı Belde Yolu Caddesi'ne ulaşılarak sağlanır.

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

Taşınmazların 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 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>İNŞAAT TARZI</b>             | : Betonarme karkas  |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>            | : Ayrık (Blok)  |
| <b>YAPININ YAŞI</b>             | : ~ 1   |
| <b>KAT ADEDİ</b>                | : A2-1 Blok;15 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 12 normal kat)<br>A2-2 Blok;16 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 13 normal kat)<br>B3-3 Blok;15 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 12 normal kat)<br>B3-4 Blok;15 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 12 normal kat)<br>B4-4 Blok;16 katlı (3 Bodrum + Zemin kat + 12 normal kat) |
| <b>TOPLAM KULLANIM ALANLARI</b> | Net Kullanım Alanı : 432,32 m <sup>2</sup><br>Brüt Kullanım Alanı: 565,35 m <sup>2</sup> (8 adet bağımsız bölümün toplamı)  |
| <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)   |
| <b>SATIŞ / KİRA KABİLİYETİ</b>  | : Değerlemeye konu taşınmazlar, satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.  |

(\* ) 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 2. Kısım projesinin gerçekleştirildiği parseller ve yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

| ADA NO / PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMLERİ (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|--------------------------------|
| 8890 / 1           | 85.856,26                      |

- o Projede, 26 adet blokta kullanım alanları (brüt) yaklaşık 57,70 m<sup>2</sup> ilâ 132,27 m<sup>2</sup> arasında değişen toplam 1.683 adet bağımsız bölümün yanı sıra spor alanları, çocuk oyun alanları, özel peyzaj düzenlemesi ile otopark alanı bulunmaktadır.
- o Dairelerin bloklara göre dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| ADA NO / PARSEL NO  | BLOK NO   | KAT ADEDİ | DAİRE SAYISI |
|---------------------|-----------|-----------|--------------|
| 8890/1              | A2-1 Blok | 15        | 89           |
|                     | A2-2 Blok | 16        | 96           |
|                     | A2-3 Blok | 15        | 89           |
|                     | B3-1 Blok | 15        | 68           |
|                     | B3-2 Blok | 15        | 68           |
|                     | B3-3 Blok | 15        | 68           |
|                     | B3-4 Blok | 15        | 68           |
|                     | B3-5 Blok | 15        | 68           |
|                     | B3-6 Blok | 15        | 68           |
|                     | B3-7 Blok | 15        | 68           |
|                     | B4-1 Blok | 16        | 71           |
|                     | B4-2 Blok | 16        | 71           |
|                     | B4-3 Blok | 16        | 71           |
|                     | B4-4 Blok | 16        | 71           |
|                     | B4-5 Blok | 16        | 71           |
|                     | B4-6 Blok | 16        | 71           |
|                     | B4-7 Blok | 16        | 71           |
|                     | D3-1 Blok | 15        | 52           |
|                     | D3-2 Blok | 15        | 52           |
|                     | D3-3 Blok | 15        | 52           |
|                     | D3-4 Blok | 15        | 52           |
|                     | D4-1 Blok | 16        | 56           |
|                     | D4-2 Blok | 16        | 56           |
|                     | D4-3 Blok | 16        | 56           |
|                     | D4-4 Blok | 16        | 56           |
|                     | E Blok    | 1         | 4            |
| <b>Genel Toplam</b> |           |           | <b>1.683</b> |

- o Rapor konusu bağımsız bölümlerin iç mekan özellikleri aynıdır. 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 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 ise ahşaptır. Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.

Rapor konusu 8 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| BLOK NO | BULUNDUĞU KAT | KAPI NO | ODA SAYISI | BRÜT M <sup>2</sup> ALANI | NET M <sup>2</sup> ALANI | YÖNÜ |
|---------|---------------|---------|------------|---------------------------|--------------------------|------|
| A2-1    | 2. Kat        | 19      | 1+1        | 59,16                     | 45,03                    | GB   |
| A2-1    | 12. Kat       | 87      | 1+1        | 59,16                     | 45,03                    | GD   |
| A2-2    | Zemin Kat     | 3       | 1+1        | 59,55                     | 44,83                    | GD   |
| A2-2    | 5. Kat        | 37      | 1+1        | 60,44                     | 44,91                    | KB   |
| A2-2    | 13. Kat       | 93      | 1+1        | 60,44                     | 44,91                    | KB   |
| B3-3    | Zemin Kat     | 8       | 2+1        | 81,27                     | 62,83                    | KD   |
| B3-4    | 9.Kat         | 51      | 3+1        | 103,85                    | 81,94                    | GB   |
| B4-4    | Zemin Kat     | 11      | 2+1        | 81,48                     | 62,83                    | KD   |

### 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 taşınmazların, konumu, büyüklüğü, fiziksel 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 sağlamıştır. 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 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 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. 2011 yılı itibariyle nüfusu 13.483.052 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. 2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 197.230'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 GAYRİMENKULLERİN 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 Herhangi bir olumsuz etken olmadığını görüş ve kanaatindeyiz.

## 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

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

1. Taşınmazla aynı sitede konumlu bir bloğun zemin katında yer alan 124 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 3+1 daireden 194.595,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 70.000,-TL peşin kalan kısmını 1.047,-TL x 119 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.570,-TL)  
İlgilisi / Century 21 Erkay: 0 507 608 25 55
2. Taşınmazla aynı sitede konumlu bir bloğun zemin katında yer alan 83 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 1+1 daireden peşin 130.000,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 42.000,-TL peşin kalan kısmını 500,-TL x 178 ay şeklinde ödemelerinin de devam ettiği belirtilmiştir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.565,-TL)  
İlgilisi / Lara Gayrimenkul: 0 532 367 11 17
3. Taşınmazla aynı sitede konumlu bir bloğun 6. normal katında yer alan 85 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 2+1 daireden 140.160,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 64.000,-TL peşin kalan kısmını 640,-TL x 119 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.650,-TL)  
İlgilisi / Century 21 Erkay: 0 507 608 25 55
4. Taşınmazla aynı sitede konumlu bir bloğun 6. normal katında yer alan 124 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, 3+1 daireden 206.000,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 74.000,-TL peşin kalan kısmını 1.100,-TL x 120 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.660,-TL)  
İlgilisi / Remax Mega 2: 0 216 598 15 20
5. Tuzla Emlak Konutları 2. Etap projesi bünyesinde yer alan kullanım alanları 78,62 – 123,76 m<sup>2</sup> arasında değişen 9 adet daire 2013 yılının ilk dokuz ayında ortalama m<sup>2</sup> birim bedeli 1.240,-TL'den satışları gerçekleşmiştir.

Not: Yukarıda yer alan ilk dört emsal 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. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 4. normal katında yer alan 124 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 500,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 4,03 TL)  
İlgilisi / Lara Gayrimenkul: 0 216 393 61 09
2. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun zemin katında yer alan 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 350,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 4,12 TL)  
İlgilisi / Turyap Vizyon Gayrimenkul: 0 216 393 66 67
3. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 11. normal katında yer alan 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 400,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 6,67 TL)  
İlgilisi / A.R.S Emlak Gayrimenkul: 0 216 520 15 87

## **7. BÖLÜM**

## **GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ**

### **7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsalkarşılaştırma 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, 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 dördünün ortalama m<sup>2</sup> satış değeri 1.610,-TL olarak hesaplanmıştır. Bu daireler bir kısmı peşin kalan kısımları taksitli satılmaktadırlar. Bu nedenle emsal analizi yapılırken bu bilgide dikkate alınmıştır. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer;  $1.610,-TL \times 0,90 \times 0,90 = 1.305,-TL$  olarak hesaplanmıştır. Ayrıca 2013 yılının ilk dokuz ayında Emlak Konut GYO A.Ş. aynı proje bünyesinde ortalama 1.240,-TL birim bedelle daireler satmıştır. Yine bu bilgilerin ışığında emsallerin ortalaması yaklaşık  $(1.305,-TL + 1.240,-TL =) 1.275,-TL$  olarak hesaplanmıştır.
- Rapora konu 8 adet bağımsız bölüm büyüklüklerine, daire tiplerine ve cephelerine göre emsal değer olan 1.275,-TL'ye göre kendi aralarında şerefiyelendirilmişlerdir.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m<sup>2</sup> kira değerleri ise yaklaşık 5,-TL mertebesinde. Rapor konusu taşınmazlarında ortalama m<sup>2</sup> kira değerinin aynı mertebelerde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerleme s¼reci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 8 adet bağımsız b¼l¼m¼n g¼n¼m¼z koşullarındaki arsa payları dahil pazar değerleri ve toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| BLOK NO             | KAT NO    | KAPI NO | BR¼T M² ALANI | Y¼N¼ | PAZAR DEğERİ (TL) | AYLIK KİRA DEğERİ (TL) |
|---------------------|-----------|---------|---------------|------|-------------------|------------------------|
| A2-1                | 2. Kat    | 19      | 59,16         | GB   | 70.300            | 295                    |
| A2-1                | 12. Kat   | 87      | 59,16         | GD   | 71.200            | 295                    |
| A2-2                | Zemin Kat | 3       | 59,55         | GD   | 69.200            | 300                    |
| A2-2                | 5. Kat    | 37      | 60,44         | KB   | 71.300            | 300                    |
| A2-2                | 13. Kat   | 93      | 60,44         | KB   | 71.800            | 300                    |
| B3-3                | Zemin Kat | 8       | 81,27         | KD   | 85.700            | 405                    |
| B3-4                | 9.Kat     | 51      | 103,85        | GB   | 156.400           | 520                    |
| B4-4                | Zemin Kat | 11      | 81,48         | KD   | 94.900            | 410                    |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |           |         |               |      | <b>690.800</b>    | <b>2.825</b>           |

Rapor ekindeki listede rapor konusu bağımsız b¼l¼mlerin kullanım alanları ayrı ayrı pazar değerleri ve aylık kira değerleri sunulmuştur.

### 8.2 GELİR İNDİRGEME Y¼NTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı m¼lk değerleme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve m¼lk¼n yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve m¼lk¼n belli bir s¼re i¼erisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bug¼nk¼ değerini hesaplayan y¼ntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı a¼ısından, gelir ¼reten m¼lk¼n piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek i¼in, karşılaştırılabilir m¼lklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu m¼lk¼n sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer m¼lklerde aynı d¼zeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir d¼zeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren m¼lk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak i¼in kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ¼d¼n¼ almış olsun) i¼in bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran m¼lk¼n 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 % 5'dir (\*). (yaklaşık 240 ay)

Değerlemeye konu 8 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri 2.805,-TL olarak hesaplanır.

2.825,-TL x 12 ay = 33.900,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle 8 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 5 = 33.900,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri  $\approx$  (678.200) **680.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(\*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 240 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (240 ay / 12 = 20 yıl; 1/20 yıl=) % 5 olarak hesaplanmıştır.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ     | ULAŞILAN DEĞER |
|-----------------------|----------------|
| Emsal Karşılaştırma   | 690.800,-TL    |
| Gelir kapitilizasyonu | 680.000,-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 8 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **690.800,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

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

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (8 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

**690.800,-TL** (Altyüzdoksanbinsekizyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(690.800,-TL ÷ 2,0785 TL/USD (\*) ≅ **332.355,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,0785 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 697.708,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 20 Aralık 2013 – Revize Rapor Tarihi: 22 Ağustos 2014

(Ekspertiz tarihi: 16 Aralık 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Semih ARDAHAN  
İnşaat Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)