

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Ümraniye / İSTANBUL**  
**(İdealistkent Projesi)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	: 21 Mart 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 29 Mart 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 10 Nisan 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2013/1555
<b>Değerleme Konusu</b>	Idealistkent Evleri,
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: 14110 no'lu parsel, 4 Blok, 30 no'lu bağımsız bölüm, D3 Blok 12 no'lu bağımsız bölüm Ümraniye / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesi, 14410 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 2 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Lejantı: Konut Alanı KAKS: 0,77 ve H <sub>max</sub> : 27,50 m
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	971.000,-TL	543.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	8
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	8
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	9
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	9
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU İSPARTAKULE EVLERİ PROJESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	10
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	11
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	12
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	12
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	13
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	14
6.4	PIYASA ARAŞTIRMASI .....	15
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	16
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	16
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	16
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR.....	17
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	17
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ .....	17
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	18
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	19
8.4.	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	19
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	20

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

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	: Ümraniye İdealistkent Evleri bünyesindeki 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
	
<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>	: 10 Nisan 2013
<b>DEĞERLEMEKONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesi, 14410 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 2 adet bağımsız bölüm
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	: Bağımsız bölümlerin tamamının satışı gerçekleşmiş olup henüz tapu devirleri yapılmamıştır
<b>İMAR DURUMU</b>	: Konut Alanı ve KAKS: 0,77
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>	
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	: <b>971.000,-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>	: 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 problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	:16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	:270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	:777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not: 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 değerlemesi" 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, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 2.500.000,- TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25
<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

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1555

### 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 ilginiz 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 değerlendirilmesi 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 GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>İLİ</b>	İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	Ümraniye	Ümraniye
<b>MAHALLESİ</b>	Yukarıdudullu	Yukarıdudullu
<b>ADA NO</b>	---	---
<b>PARSEL NO</b>	14110	14110
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	139 adet 3 katlı tripleks villa, 7 adet 9 katlı bina 5 adet 8 katlı bina 2 adet 10 katlı bina ve arsası	139 adet 3 katlı tripleks villa, 7 adet 9 katlı bina 5 adet 8 katlı bina 2 adet 10 katlı bina ve arsası
<b>ARSA ALANI</b>	102.667,17 m <sup>2</sup>	102.667,17 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	Tripleks mesken	Mesken
<b>ARSA PAYI</b>	184/79580	144/79580
<b>BLOK NO</b>	4	D3
<b>KAT NO</b>	Bodrum, zemin, 1 ve çatı	2
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	30	12
<b>YEVMIYE NO</b>	21424	21424
<b>CİLT NO</b>	274	272
<b>SAYFA NO</b>	27064	26919
<b>TAPU TARİHİ</b>	23.11.2006	23.11.2006

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

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki not tespit edilmiştir. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

#### Beyanlar bölümü:

- o Yönetim Planı: 23.11.2006 tarihli
- o Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (06.05.2008 tarih ve 11033 yevmiye no ile)

#### Şerhler bölümü:



**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**

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede proje arsasının 16.04.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yukarı Dudullu Mahallesi 1 pafta 106 - 135 - 136 - 167 parseller Uygulama İmar Planı paftasında " **Konut Alanı**" içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir.

**Plan notlarına göre yapılaşma şartları şöyledir:**

- o KAKS (\*): 0,77
- o Bina yüksekliği ( $H_{max}$ ): 27,50 m

Rapor konusu parseller üzerinde gerçekleştirilen proje için ilgili belediyece verilmiş olan yapı kullanma izin belgelerinin birer sureti rapor ekindedir.

---

**Not: KAKS:** 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.

**İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların 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 mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Taşınmazların hukuki süreçlerinde de herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

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

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

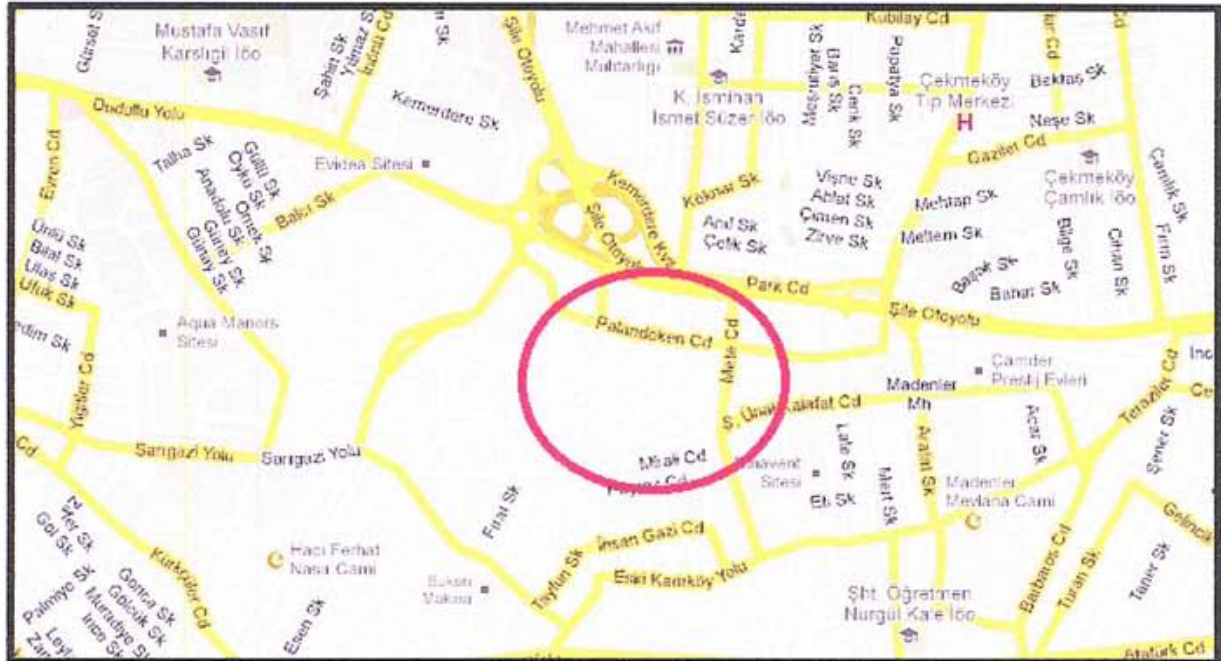
Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesi'nde 14110 no'lu parsel üzerinde konumlu olan İdealist Kent sitesi bünyesindeki toplam 2 adet bağımsız bölümdür.

Halihazırda değerlendirme konusu 2 adet bağımsız bölümün satış işlemleri gerçekleşmiş olup henüz tapu devirleri yapılmamıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin içlerinde daire sahipleri oturduklarından tüm tespitler yerinde ve fakat dışarıdan yapılmıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde Eltes Güneşi Konutları, Eltes Gold Rezidans, White Side Projesi ve Aquamanors gibi nitelikli konut siteleri bulunmaktadır.

Taşınmazlar Şilet Otoyolu'na yaklaşık 300 m, Çekmeköy merkeze 2 km, İkea AVM'ye yaklaşık 4,5 km, TEM Otoyolu bağlantısına 5,5 km mesafededirler.

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



## 5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU İDEALİST KENT EVLERİ PROJESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- o Projenin parsel bilgileri aşağıdaki gibidir.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMLERİ (m <sup>2</sup> )
106	84.152,55
14096	7.998,40
14100	4.097,28
14101	12.101,20
14110	102.665,17
<b>TOPLAM</b>	

- o Proje bünyesinde, 49 adet blokta kullanım alanları 116,44 m<sup>2</sup> ile 289,32 m<sup>2</sup> arasında değişen toplam 1883 adet villa ve daire bulunmaktadır. Ayrıca 4 farklı blokta toplam 11 adet dükkan, bir ana okul, bir ilkokul ve 2 adet sosyal tesis binası bulunmaktadır.
- o Rapor konusu bağımsız bölümlerin üzerinde yer aldıkları 14110 parsel üzerindeki dairelerin ve villaların genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

PARSEL NO	BLOK NO	VİLLA SAYISI	BLOK NO	DAİRE SAYISI
14110	1A	12	A1	36
	1B	7	A2	36
	2A	13	B1	14
	2B	8	B2	14
	3	9	B3	14
	4	56	B4	14
	5	2	B5	14
	10A	3	C1	16
	10B	2	C2	16
	20A	2	C3	16
	20B	5	D1	39
	30	2	D2	39
	40	18	D3	39
		<b>139</b>	D4	39
				<b>346</b>
	<b>GENEL TOPLAM</b>			

- o Dairelerin vi villaların iç mekân özellikleri benzerdir.
- o Salon ve odalarda zeminler laminat parke kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalı, tavanlar plastik boyalı ve kartonpiyerlidir. Dış kapılar çelik, iç kapılar ahşaptır. Pencere doğramaları ise PVC'den mamul olup çift camlıdır.
- o Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır, tavanlar asma tavan ve plastik boyalıdır. Mutfak hacimleri içerisinde ankastre bulaşık makinesi, fırın, tezgâh üstü ocak ve davlunbaz bulunmaktadır. Banyo hacimleri içerisinde hilton tipi lavabo, klozet, kabinli duş teknesi veya kabinli hidromasajlı küvet bulunmaktadır.

Rapor konusu 2 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT m <sup>2</sup>	NET m <sup>2</sup>
4	30	VİLLA	4+1 tripleks	KB-GB	183,62	148,57
D3	12	2. KAT	3+1	K-D	143,7	115,58

### 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 ilk yarısı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.



## Ümraniye İlçesi



Yüzölçümü 22.000 hektardır. Kuzeyi'nde Beykoz, doğusunda Şile, güneyinde Maltepe, Kadıköy ve Kartal, batısında Üsküdar ilçeleri bulunmaktadır. 14 mahalle, 6 belde ve 5 köyden oluşmaktadır. 2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 603.431'dir. 1970'li yılların başından itibaren büyük göç hareketlerine ve büyüme sonucunda ortaya çıkan plansız yapılaşmaya maruz kalmıştır.

İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan bu ilçesinde köy ve yöre geleneklerinin aynen muhafaza edildiği ilginç bir kentleşme örneği yaşanmaktadır. Orta ve küçük sanayi bölgeleri ilçeyi dinamik kılmaktadır. TEM Karayolu'nun kuzeyinde bulunan Devlet ormanları ve su havzaları, yapılaşmayı ve arazi arzını kısıtlamaktadır. Bu nedenle nüfusun büyük çoğunluğu ilçenin güneyinde ve TEM Karayolu civarında yerleşiktir. Bununla birlikte Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün ve bağlantı yollarının açılmasıyla yoğun bir yapılaşma ve gelişme olmuştur.

### 6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Tamamlanmış altyapı,
- 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 olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

1. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 4. normal katında yer alan 144 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3+1 dairenin satış değeri 430.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.985,-TL)  
İlgilisi / Eskidji: 0216 640 18 30
2. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun normal katında yer alan 144 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3+1 dairenin satış değeri 500.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.470,-TL)  
İlgilisi / İdealist kent yönetim - satış ofisi: 0543 536 11 55
3. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 4+1 villanın / dairenin satış değeri 600.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.000,-TL)  
İlgilisi / İdealist kent yönetim - satış ofisi: 0543 536 11 55
4. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun normal katında yer alan 117 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2+1 dairenin satış değeri 355.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.035,-TL)  
İlgilisi / İdealist kent yönetim - satış ofisi: 0543 536 11 55
5. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan bir bloğun 6. normal katta yer alan 118 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2+1 dairenin aylık kira değeri 1.300,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 11,00 TL) İlgilisi / Yatırım Yap Gayrimenkul: 0 216 471 33 30
6. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan bir bloğun 6. normal katta yer alan 141 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2+1 dairenin aylık kira değeri 1.700,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 12,00 TL) İlgilisi / Turyap Çekmeköy: 0 216 364 88 88
7. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan 4 katlı toplam brüt 400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villanın aylık kira değeri 5.000,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri 12,50 TL) İlgilisi / Çözüm Emlak: 0 216 520 04 75



## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

## 8. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, 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 satılık olarak satılık taşınmazların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri 3.125,-TL mertebesindedir. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer;  $3.125,-TL \times 0,95 = 2.970,-TL$  olarak hesaplanır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m<sup>2</sup> kira değerleri ise yaklaşık 11,90 TL mertebesindedir. Rapor konusu taşınmazlarında ortalama m<sup>2</sup> kira değerinin 11,50 TL mertebelerinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 2 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil pazar değerleri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT m <sup>2</sup>	NET m <sup>2</sup>	BİRİM DEĞER	PAZAR DEĞERİ (TL) KDV'SİZ	PAZAR DEĞERİ (TL) KDVLİ	KİRA DEĞERİ (TL)
4	30	villa	4+1 dubleks	KB-GB	183,62	148,57	2.970	545.000	550.450	2.150
D3	12	2. kat	3+1	K-D	143,7	115,58	2.970	426.000	430.260	1.650
<b>TOPLAM</b>								<b>971.000</b>	<b>980.710</b>	<b>3.800</b>

## 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 % 5'dir (\*). (yaklaşık 240 ay)

Değerlemeye konu 2 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri 3.800,-TL olarak hesaplanır.

3.800,-TL x 12 ay = 45.600,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 5 = 45.600,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

**Taşınmazların Pazar Değeri = 921.000,-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	971.000,-TL
Gelir kapitalizasyonu	912.000,-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 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **971.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazlar için şirketimizi tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (2 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullar itibariyle toplam pazar değeri için;

**971.000,-TL** (Dokuzyüzyetmişbirbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(971.000,-TL ÷ 1,7893 TL/USD (\*) ≅ **543.000,-USD**)

(971.000,-TL ÷ 2,3448 TL/EURO (\*) ≅ **414.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,7893 TL ve 1,-EURO = 2,3448 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 1.145.780,-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" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 10 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 29 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Eki:

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