

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, BULGURLU MAHALLESİ  
1341 ADA 60 PARSEL, B3C BLOKTA "3 ADET MESKEN"  
1341 ADA, 64 PARSELDE TESİS EDİLEN "SOSYAL TESİS + ARSASI"

Aralık 2014  
14\_400\_125\_03



## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
<b>3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER</b>	<b>4</b>
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ .....	5
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ ....	5
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ .....	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER .....	6
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ.....	7
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER .....	7
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	7
<b>4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>8</b>
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	8
4.2. EKONOMİK VERİLER .....	8
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	12
4.4. BÖLGE VERİLERİ .....	17
<b>5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>20</b>
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	20
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....	21
<b>6. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ</b>	<b>22</b>
6.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	22
6.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI .....	24
<b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI</b>	<b>27</b>
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) .....	27
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	28
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	28
<b>8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>36</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	36
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	36
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>37</b>

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parselde "3 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm" ile 1341 Ada, 64 Parsel'de yer alan "Sosyal Tesis ve Arsası" nitelikli taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirme çalışmasıdır.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 11.11.2014
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 29.12.2014
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 31.12.2014
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 14_400_125_03
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	: Değer takdirinde; 1341 Ada 64 Parsel Sosyal Tesis için Maliyet ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmış, nihai değer takdirinde Maliyet Yöntemi ile ulaşılan değer esas alınmıştır. 1341 Ada 60 Parseldeki konutların değer takdirinde Emsal Kaşılaştırma ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmış, nihai değer takdirinde Emsal Kaşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan değer yönünde uyumlaştırma yapılmıştır.
<b>TAKDİR EDİLEN SATIŞ DEĞERİ</b>	: 1341 Ada 60 Parsel: 2.390.000.-TL (K.D.V. Hariç) 1341 Ada 64 Parsel: 15.200.000.-TL (K.D.V. Hariç) Toplam Satış Değeri: 17.590.000.-TL (K.D.V. Hariç)
<b>TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERİ</b>	: 1341 Ada 60 Parsel: 7.600.-TL 1341 Ada 64 Parsel: 51.243.-TL Toplam Kira Değeri: 58.843.-TL
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Gülnur ÇELİK Şehir Plancısı – M.B.A Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402861 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

**2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İdealtepe Mahallesi Rıfki Tongsir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> E-mail: info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4.Km, Çeçen Sokak 34660 Acıbadem-Üsküdar/ İstanbul Tel: 216 325 0372
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parselde "3 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm" ile 1341 Ada, 64 Parsel'de yer alan "Sosyal Tesis ve Arsası" nitelikli taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespiti olup, herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

**3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER**Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme raporu; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parselde "3 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm" ile 74 Pafta, 1341 Ada, 64 Parsel üzerinde yer alan "Sosyal Tesis" in pazar değerinin takdiri amacıyla düzenlenmiş olup değerlemeye konu taşınmazlarla ilgili ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

**3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parsel Parselde yer alan "3 adet bağımsız bölüm" ile 74 Pafta, 1341 Ada, 64 Parsel üzerinde yer alan "Sosyal Tesis" in tapu kaydı bilgileri, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 27.11.2014 tarihinde alınan TAKBİS belgeleri üzerinden güncellenmiştir. Taşınmazların Tapu Kaydı Bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtildiği gibidir.

**Tablo. 1 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ :	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ :	ÜSKÜDAR	ÜSKÜDAR
MAHALLESİ/KÖYÜ :	BULGURLU	BULGURLU
MEVKİİ :	-	-
PAFTA NO :	74	74
ADA NO :	1341	1341
PARSEL NO :	64	60
YÜZÖLÇÜMÜ :	4.637,08 m <sup>2</sup>	24137,18
NİTELİĞİ :	1 BODRUM KAT, ZEMİN KAT 1 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ SOSYAL TESİS VE ARSASI	2 BORUM ZEMİN,9 NORMAL KATLI ÇATI ARALI BETONARME B1 VE B2 BLOK, 2 BODRUM, ZEMİN, 15 NORMAL KATLI ÇATI ARALI BETONARME B3 (A-B) BLOK, 2 BODRUM, ZEMİN, 39 NORMAL KATLI ÇATI ARALI BETONARME B3C BLOK VE 2 BODRUM KATLI OTOYOL VE ARSASI
TARİH/YEVMİYE NO. :	21.12.2011 / 20797	09.11.2012 / 17924
CİLT NO. :	169	170
SAYFA NO. :	16666	38904
HİSSE ORANI :	TAM	TAM
MALİK :	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

60 numaralı parselde kat irtifakı kurulmuş olup değerlemeye konu bağımsız bölümlere ait tapu kayıtları aşağıda verilmiştir.

**Tablo. 2 1341 Ada 60 Parselde Yer Alan Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri**

ADA	PARSEL	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI	TAPU TARİHİ	YEVMİYE	CİLT NO	SAHİFE NO	MALİK/HİSSE
1341	60	B3C	93	15	MESKEN	302 / 100.000	09.11.2012	17924	393	38904	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM
1341	60	B3C	94	15	MESKEN	243 / 100.000	09.11.2012	17924	393	38905	
1341	60	B3C	95	15	MESKEN	162 / 100.000	09.11.2012	17924	393	38906	

### 3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 27.11.2014 tarihinde alınan TAKBİS belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

#### 1341 Ada, 60 Parsel, B3C Blok, 93, 94 ve 95 No'lu Bağımsız Bölümler üzerinde:

##### Serhler Hanesi'nde:

-0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Krokisinde belirtilen 164.04m<sup>2</sup> lik kısımda trafo merkezi ve kablo geçiş yeri olarak 0,01 KRŞ bedelle 99 yıllığına Tedaş Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (29.12.2011 tarih, 21419 yevmiye)

##### Beyanlar Hanesi'nde:

-Yönetim planı:02.11.2012, (09.11.2012 tarih,17924 yevmiye)

-KM ne çevrilmiştir. (23.05.2013 tarih 10215 yevmiye)

#### 1341 Ada, 64 Parsel üzerinde:

##### Serhler Hanesi'nde:

-Otopark bedeline ilişkin taahhütname belirtmesi (21.10.2011, 17025 yevmiye)

### 3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sisteminden 27.11.2014 tarihinde alınan TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyetinin Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür.

Yapılan incelemede son 3 yıllık dönem içerisinde 1341 Ada, 64 parselin; 18.05.2011 tarih ve 8443 yevmiye ile 1341 ada 61 parselin ifrazından meydana gelmiştir. Daha sonra "**Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.**"nin tüzel kişilik unvan değişikliği sebebiyle 21.12.2011 tarihli, 20797 yevmiye nolu tescil işlemi ile taşınmazın maliğinin "**Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**" olduğu görülmüştür. 21.12.2011 tarihinde "Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetine geçen 1341 ada 64 parselin cins tashihi yapılmış, "1 Bodrum Kat, Zemin Kat 1 Bağımsız Bölümlü Sosyal Tesis ve Arsası" niteliğiyle tapu sicilinde tescil edilmiştir.

741341 Ada, 60 Parsel Kuru Etabı 23.05.2013 tarih 10213 yevmiye ile kat mülkiyetine çevrilmiştir.

### 3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan Yazılı İmar Durumu Belgesine göre değerlemeye konu gayrimenkuller için İmar bilgileri aşağıdaki gibidir.

**1341 ada 60 parsel:** 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planının, 07.08.2006 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli plan tadilatında ve 15.09.2008 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli plan tadilatında ve 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında; kısmen KAKS:1.00 yapılanma koşullarında. H: serbest irtifada, ayırık nizam ile avan proje uygulaması yapılacak. "Konut" alanında, kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır.

**1341 Ada, 64 parsel:** 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planının, 07.08.2006 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli plan tadilatında, 15.09.2008 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli plan tadilatında ve 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında; rekreasyon alanında kalmaktadır. (Yazılı imar durumu belgesi rapor ekinde sunulmuştur.)

### 3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parsel ve 74 Pafta, 1341 Ada, 64 Parale ait Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşiv dosyaları incelenmiştir. Dosyalarda yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve Mimari Projeler incelenmiş olup, aşağıdaki tablolarda belirtildiği gibidir.

**Tablo. 3 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri**

1341 ADA, 60 PARSEL KORU ETABI RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ								
BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	TOPLAM KAT ADEDİ	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	KULLANIM AMACI	ALAN (m <sup>2</sup> )	ÜNİTE SAYISI
B1	25.12.2008	12/27	12	Yeni Yapı	4A	Apartman binası	13.714,00	81
B2	25.12.2008	12/27-1	12	Yeni Yapı	4A	Apartman binası	11.578,00	63
B3(A-B)	25.12.2008	12/27-2	18	Yeni Yapı	4A	Apartman binası	16.156,00	89
<b>B3 KULE</b>	<b>25.12.2008</b>	<b>12/27-3</b>	<b>43</b>	<b>Yeni Yapı</b>	<b>5A</b>	<b>Apartman binası</b>	<b>35.469,00</b>	<b>199</b>
OTOPARK	25.12.2008	12/27-4	2	Yeni Yapı	3B	Bina içi kapalı otopark	23.505,00	1
	05.09.2012	12/27-3	43	Tadilat	5A	Apartman binası	35.469,00	203
B1	04.04.2013	12/27	12	Diğer	4A	Apartman binası	13.714,00	81
B2	04.04.2013	12/27-1	12	Diğer	4A	Apartman binası	11.578,00	63
B3	04.04.2013	12/27-2	43	Diğer	4A	Apartman binası	35.469,00	203
B3(A-B)	04.04.2013	12/27-3	18	Diğer	4A	Apartman binası	16.156,00	89
OTOPARK	04.04.2013	12/27-4	2	Diğer	3B	Bina içi kapalı otopark	23.505,00	1
BLOK NO	İSKAN TARİHİ	İSKAN NO	TOPLAM KAT ADEDİ	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	KULLANIM AMACI	ALAN (m <sup>2</sup> )	ÜNİTE SAYISI
B1	08.04.2013	5476	12	Diğer	4A	Apartman binası	13.714,00	81
B2	08.04.2013	5476	12	Diğer	4A	Apartman binası	11.578,00	63
<b>B3</b>	<b>08.04.2013</b>	<b>5476</b>	<b>43</b>	<b>Diğer</b>	<b>5A</b>	<b>Apartman binası</b>	<b>35.469,00</b>	<b>203</b>
B3 (A-B)	08.04.2013	5476	18	Diğer	4A	Apartman binası	16.156,00	89
OTOPARK	08.04.2013	5476	-	Diğer	3B	Bina içi kapalı otopark	23.505,00	
1341 ADA, 64* PARSEL SOSYAL TESİS RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ								
BELGE TÜRÜ	TARİH	NO	TOPLAM KAT ADEDİ	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	KULLANIM AMACI	ALAN (m <sup>2</sup> )	ÜNİTE SAYISI
<b>RUHSAT</b>	15.03.2011	314	2	Yeni Yapı	4A	Sosyal Tesis	3.991	1
<b>İSKAN</b>	12.06.2014	314	2	Yeni Yapı	4A	Sosyal Tesis	3.991	1

\*1341 Ada, 64 Parsel; 61 numaralı parselin ifraz işlemi sonrasında meydana gelmiş olup düzenlenen yapı ruhsatı 61 parsel için hazırlanmıştır. 64 parselin geldiği olan 61 parsel için yapı ruhsatı, 64 parsel için yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği görülmüştür.

### **Mimari Proje Bilgileri**

Değerleme konusu 1341 Ada, 60 Parsel Kuru etabında 3 adet "mesken"ın bulunduğu B3C Bloğa (15. Kat, 93, 94 ve 95 numaralı bağımsız bölümler) ait kat irtifakına esas 05.09.2012 tarih, 2012/4173 sayılı onaylı mimari tadilat (2008/9091 sayılı projenin tadilatı) projesi Üsküdar Tapu Müdürlüğü arşivinde görülmüştür.

1341 Ada, 64 Parsel üzerinde planlanan Sosyal Tesis için düzenlenen 15.03.2011 tarihli, 3/11 sayılı Yeni Yapı için düzenlenen Yapı Ruhsatı görülmüştür. Konu Sosyal Tesis Ruhsatı 3991 m<sup>2</sup> kullanım alanı için düzenlenmiş olup, 2010/7946 sayılı onaylı mimari projesi üzerinden yapılan hesaplar sonucunda parsel üzerindeki Sosyal Tesisin toplam inşaat alanı yaklaşık 3.990,46 m<sup>2</sup> olarak ölçülmüştür. 12.06.2014 tarihli 1374 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi Sosyal Tesis için düzenlenmiş olup, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 1 kat olmak üzere toplam 2 katlı belirtilmiştir. Konu arsa 1341 Ada, 61 Parsel iken 07.04.2011 tarih, 188 numaralı encümen kararı ile yola terk işlemi sonucu 1341 Ada 63 ve 64 parseller olarak tescil edilmiştir. Rapor konusu Sosyal tesis 1341 Ada, 64 Parsel üzerinde konumlanmıştır.

Belediye işlem dosyasında yapılan incelemede değerlendirme konusu Akasya Kuru Etabı ve Sosyal Tesisin konumlu olduğu 1341 ada 60 ve 64 numaralı parseller için düzenlenmiş herhangi bir Yapı Tatil Tutanağına rastlanmamıştır. Konu taşınmazlara ait onaylı mimari projelerde belirtilen kullanım alanları, hacimler ve toplam inşaat alanı v.b. bilgiler **Gayrimenkulün Tanımı** başlığı altında detaylı şekilde belirtilmiştir.

### **3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği**

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada, 60 Parsel Kuru Etabı, 1083 Ada, 67 Parsel Göl Etabı ve 74 Pafta, 1341 Ada, 64 Parsel Sosyal Tesis için Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen belediye işlem dosyasında yapılan incelemede konu parsel ile ilgili yasal gerekliliklerin yerine getirildiği ve imar mevzuatı gereği yasal prosedürlerin gerçekleştirildiği ve tapu sicilinde Kat Mülkiyeti ve cins tashihi işlemlerinin yapılarak mevzuat gereği prosedürün tamamlanmış olduğu görülmüştür.

### **3.7. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler**

Değerleme konusu taşınmazlar için Üsküdar Belediyesi'nden alınan yazılı imar durumu ve sıfahi bilgilere göre 1341 ada, 60 ve 64 numaralı parseller için 17.01.2014 tarihinde tasdik edilen 1/1000 ölçekli imar planı tadilatı yapılmıştır. Plan tadilatı neticesinde 1341 ada 60 parsel; kısmen "Konut" alanında, kısmen imar yolu alanında, 1341 ada 64 parsel ise rekreasyon alanında kalmaktadır.

### **3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı**

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 74 Pafta, 1341 Ada, 60 ve 64 Parsel için yapılan incelemeler sonucunda; takyidat bilgileri başlığı altında bahsi geçen beyanlar ve irtifak haklarının konu gayrimenkullerin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

## 4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 4.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2013 yılında, bir önceki yıla göre 1.040.480 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.473.360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.194.504 kişi) olarak gerçekleşti. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7'ye yükseldi.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak açıklanmıştır. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.045.083 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.061.074 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.740.970 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2.158.265 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 75.620 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,6) göre 0,1 puan artarak %67,7 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,6'ya (18.849.814 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,7'ye (5.891.694 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2013 yılı sonuçları)

### 4.2. Ekonomik Veriler

#### 4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2010 yılında toparlanmaya başlayan küresel mali piyasalar 2012 itibarıyla, kısa vadeli risklerin azalmasıyla birlikte görece bir iyileşmenin görüldüğü bir döneme girmiştir. Bununla birlikte, orta vadede, düşük büyüme, yüksek işsizlik ve kamu ihalesi kırılganlıkları gibi küresel riskler devam etmektedir.

ABD ve AB'de alınan tedbirler, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren finansal piyasa koşullarında iyileşmeye yardımcı olurken, gelişmekte olan ekonomilerin güçlü ekonomik aktivitelerini sürdürmeleri, küresel ekonomik aktivitenin önceki duruma göre bir toparlanma arz etmesini sağlamıştır. Bu çerçevede gelişmiş ekonomilerdeki temel kırılganlıklar ve bu alanlara yönelik yapısal tedbir gereksinimleri halen geçerliliğini korumaktadır. Parasal genişleme ve finansal piyasalar üzerindeki baskıların azalmasıyla



birlikte, sınır ötesi bankacılık faaliyetleri artmıştır. Bu kapsamda, ABD ve AB kaynaklı parasal genişlemenin, küresel sermaye hareketleri üzerindeki kısa ve orta vadeli etkilerinin izlenmesi ve gelişmekte olan ekonomilerin şu ana kadar başarıyla yürüttükleri makro finansal çerçevenin orta vadeli bir bakışla sürdürülmesi gerekmektedir (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı, 2012).

Nisan 2014'de Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisi için bankaların giderek kuvvetlendiği, ABD'de toparlanmanın oldukça kuvveti olduğunu, Japonya'da özel sektörün talebinin canlanması gerektiğini, Avrupa'da güney ülkelerde henüz güçlenmenin gerçekleşmediği belirtilmiştir.

**Tablo. 4 IMF'in Gelişmiş Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları**

	2013	2014	2015
<b>DÜNYA</b>	<b>3,0</b>	<b>3,6</b>	<b>3,9</b>
<b>Gelişmiş Ülkeler</b>	<b>1,3</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>
A.B.D.	1,9	2,8	3,0
Euro Bölgesi	-0,5	1,2	1,5
Almanya	0,5	1,7	1,6
Fransa	0,3	1,0	1,5
İtalya	-1,9	0,6	1,1
İspanya	-1,2	0,9	1,0
Kanada	2,0	2,3	2,4
Japonya	1,5	1,4	1,0
Birleşik Krallık	1,8	2,5	2,5
Gelişen Ülkeler	4,7	4,9	5,3

**Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Nisan 2014)**

I.M.F. Türkiye için 2014 büyüme tahminini yüzde 3.5'ten 2.3'e düşüp, 2015'te ise Türkiye'nin yüzde 3.1 büyüyeceği öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre enflasyon ve cari açık düşecek, işsizlik artacak. Türkiye 2014 ve 2015'te AB'nin büyüme ortalamasını, gelecek yıl ise Avrupa'nın yükselen ekonomilerini geçecek. Rapora göre, 2014'te %7.8 olması beklenen enflasyon, gelecek yıl %6.5'e düşecek. IMF, cari açığın 2014'te % 6.3, 2015'te % 6, işsizliğin de 2014'te % 10.2 olacağını tahmin etmektedir.

**Tablo. 5 IMF'in Gelişmekte Olan Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları**

	2013	2014	2015
<b>GELİŞEN ÜLKELER</b>	<b>4,7</b>	<b>4,9</b>	<b>5,3</b>
Çin	7,7	7,5	7,3
Hindistan	4,4	5,4	6,4
Rusya	1,3	1,3	2,3
Brezilya	2,3	1,8	2,7
Meksika	1,1	3,5	3,5
Güney Kore	3,0	3,7	3,8
Güney Afrika	1,9	2,3	2,7
Endonezya	5,8	5,4	5,8
<b>Türkiye</b>	<b>4,3</b>	<b>2,3</b>	<b>3,1</b>

**Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Nisan 2014)**

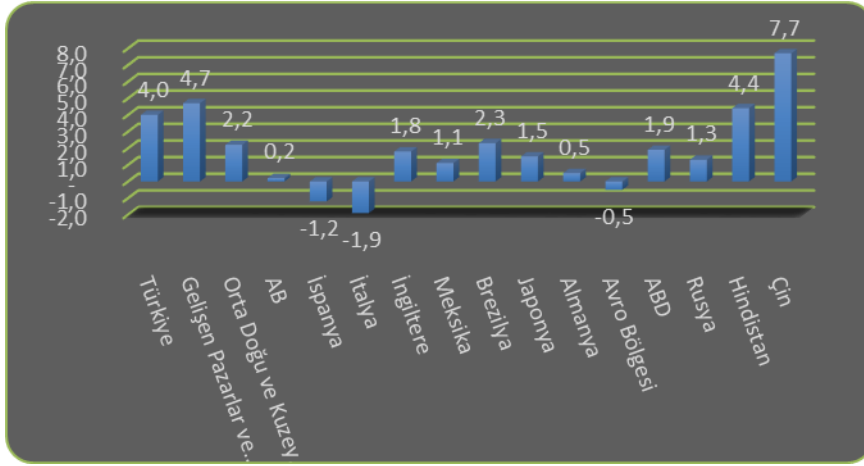
#### 4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013). Türkiye Orta ve Doğu Avrupa’nın en büyük ekonomisi, Avrupa’nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000’li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5’e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayarak Çin’in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. Küresel oynaklığın artış eğiliminde olduğu yeni dönemde kredi büyüme hızının makul seviyelerde gerçekleşmesinin finansal istikrara katkı sağlayacağı düşünülmektedir (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

2013 birinci çeyrek boyunca, Türkiye ekonomisi canlanma göstererek, %3’lük bir büyüme gerçekleştirmiştir. Benzer bir başarı grafiği Türkiye’nin en büyük şehri İstanbul için de söz konusudur. İngiliz Brookings Enstitüsü tarafından hazırlanan Küresel Metropol İzleme Raporu’nda (Global Metro Monitor), küresel kriz sonrası dünyanın 150 önemli metropolü ekonomik olarak incelenmiş ve kriz sonrası en hızlı toparlanmayı sağlayan şehirler arasında İstanbul; Amerikalı, Avrupalı ve Çinli rakiplerini geride bırakarak ilk sırada yerini almıştır.

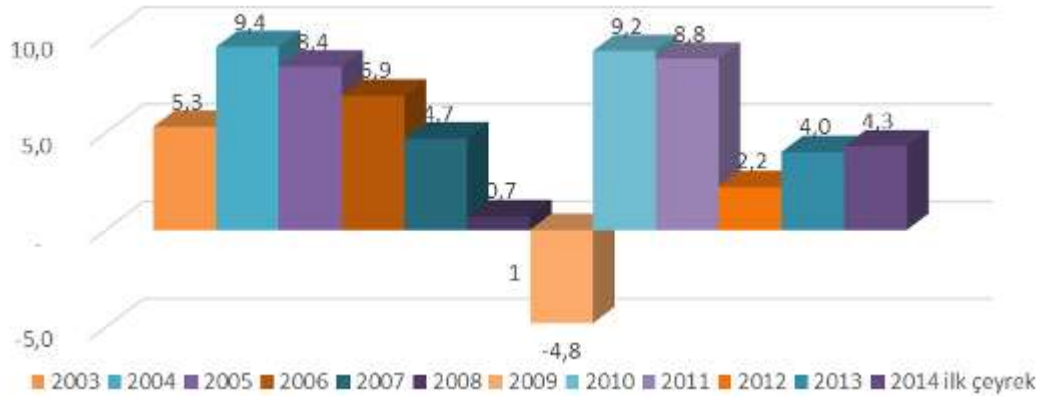
##### 4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. 2013 yılına ait başlıca bölgeler ve ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişme oranları Grafik’te verilmiştir.

**Grafik 1 Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2013)****Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2013)**

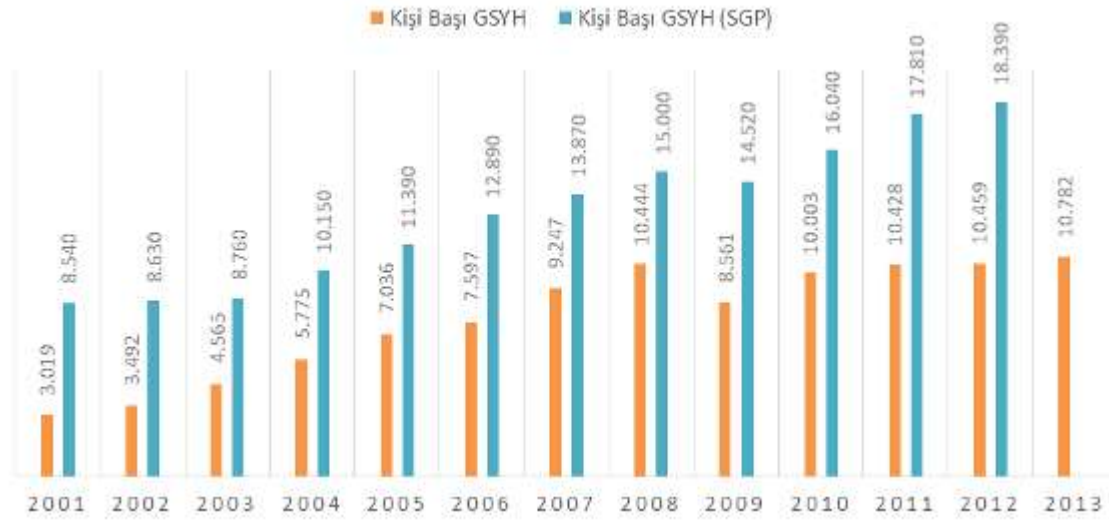
2011 yılında Türkiye Ekonomisi IMF'in %7,5'lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında Türkiye ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde %2,9 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrekte %4,4, dördüncü çeyrek sonunda toplamda ise %4 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye Ekonomisi 2014 ilk çeyrek büyümesi %4,3 olarak gerçekleşmiş olup büyümenin bileşenlerine katkı payı olarak bakıldığında en büyük katkının %2,9 ile net dış ticaretten geldiği görülmektedir.

2014 ilk çeyrek dönemde kamu tüketim harcamaları %8,6, kamu yatırım harcamaları ise %4,1 reel artış göstermiştir. Özel sektör cari harcamalarının artış oranı %2,9 ile son beş çeyreğin en düşüğü olarak gerçekleşmiş olup büyümeyle ilgili bir başka negatif gelişme ise özel sektörün yatırım harcamalarının bu çeyrekte de %1,3 oranında azalması olmuştur.

**Grafik 2 Türkiye'de Yıllara Göre Büyüme Oranları****Kaynak: TÜİK**

2013 yılın ikinci çeyreği itibariyle GSYH reel olarak % 4,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2013'ün son çeyreğinde yıllık bazda da % 4,4 büyüme göstermiştir. Üretim yöntemiyle Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, 2013'te bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla % 4'lük artışla 122.388.000 TL, cari fiyatlarla % 10,2'lik artışla 1.561.510.000 TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına GSYH, 2013 yılında 2002 yılına göre 3 kattan fazla artarak 3.492 USD'dan 10.782 USD'a yükselmiştir. Satın alma paritesine göre ise kişi başına gayri safi milli gelir, 18.000 USD'yi aşmıştır.

**Grafik 3 Yıllara Göre Kişi Başı GSYH**

İmalat sanayi, 2013 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,8'lik artışla 29.446.000.000 TL, cari fiyatlarla % 8,9'luk artışla 239.115.000.000 TL olarak açıklanmıştır. 2012 yılında sektörel bazda cari fiyatlarla en yüksek büyüme hızı, % 18,1 ile "konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetleri" sektöründe kaydedilmişti. Bu sektörü, %15,5 ile "vergi-sübvansiyon", % 14,9 ile "dolaylı ölçülen mali aracılık", % 14,5 ile "mesleki, bilimsel ve teknik faaliyetler", %14 ile "su temini, kanalizasyon, atık yönetimi ve iyileştirme faaliyetleri" izledi. 2013'te daralma gösteren sektör bulunmazken, en küçük büyüme % 3,3 ile "madencilik ve taşocakçılığı" faaliyetlerinde gözlemlendi. (T.C. Ekonomi Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü, 2014).

### 4.3. Gayrimenkul Sektörü

Dünya gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (sub-prime mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir. PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2008 ve 2009 yılı sonuçları da Türk gayrimenkul sektörüne olan yerli ve yabancı ilgisinin en çarpıcı ve açık göstergesidir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre, kur dalgalanmalarının gayrimenkul pazarını 2014 yılında fiyatlama anlamında yeni bir dengeye yönlendireceği öngörülmektedir. Yatırım aktivitelerinin politik belirsizliğin ortasında yavaşladığı gözlemlenmektedir. Ancak bu durumun Mart 2014 seçimlerine kadar geçici bir süreç olduğu ve mal sahiplerinin satmaya istekli olması halinde, bu durumun satın alma fırsatları yaratacağı düşünülmektedir.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren EmergingTrends in Real Estate Europe 2014 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2014) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 28 şehir arasında 7. sırada yer almaktadır. Bu ilk yedi sırada yer alan diğer şehirler 'güvenli limanlar' olarak yatırımcıyı çekerken, İstanbul, gelişme senaryolarına ev sahipliği yaparak popüler bir

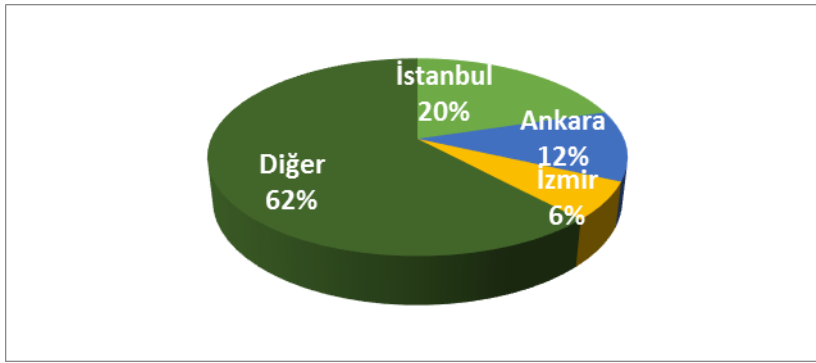
'liman' olmayı 2013 yılında da sürdürmüştür. Rapora göre; Avrupa'nın ticari gayrimenkul sektörü Alman şehirlerinin hakimiyetindedir. Raporda, özellikle, Avrupa'da sayısı artmaya başlayan Asyalı yatırımcılardan çok güçlü bir talep olduğu belirtilmektedir.

#### 4.3.1. Türkiye Konut Sektörü

Türk gayrimenkul sektörü, enflasyonun normal düzeylere düşmesi ile fiyat istikrarının sağlanması, YTL'ye geçiş gibi ekonomi, Avrupa Topluluğu adaylığı gibi siyasi alanda yaşanan olumlu gelişmeler paralelinde son dönemlerde yerli ve yabancıların gözünde yıldızı parlayan bir yatırım sektörü olarak ön plana çıkmaktadır.

2014 yılının ilk iki çeyreğine bakıldığında, 2013 yılının ilk iki çeyreğine göre Türkiye'deki konut satışlarında düşüş yaşanmıştır. İstanbul'daki konut satışlarında 2013 yılının ilk iki çeyreğinde yaklaşık 120.954 konut satılırken bu sayı 2014 yılının aynı çeyreklerinde 106.562'ye düşmüştür.

**Grafik 4 Türkiye'de Konut Satış Oranları, 2014 Birinci ve ikinci çeyrek (%)**



2012 yılında yürürlüğe giren 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile yabancı uyruklu kişilere Türkiye'de taşınmaz edinme hakkı verilmiştir. Edinilecek taşınmazın toplam alanı 2,5 hektardan 30 hektara yükseltilmiştir.

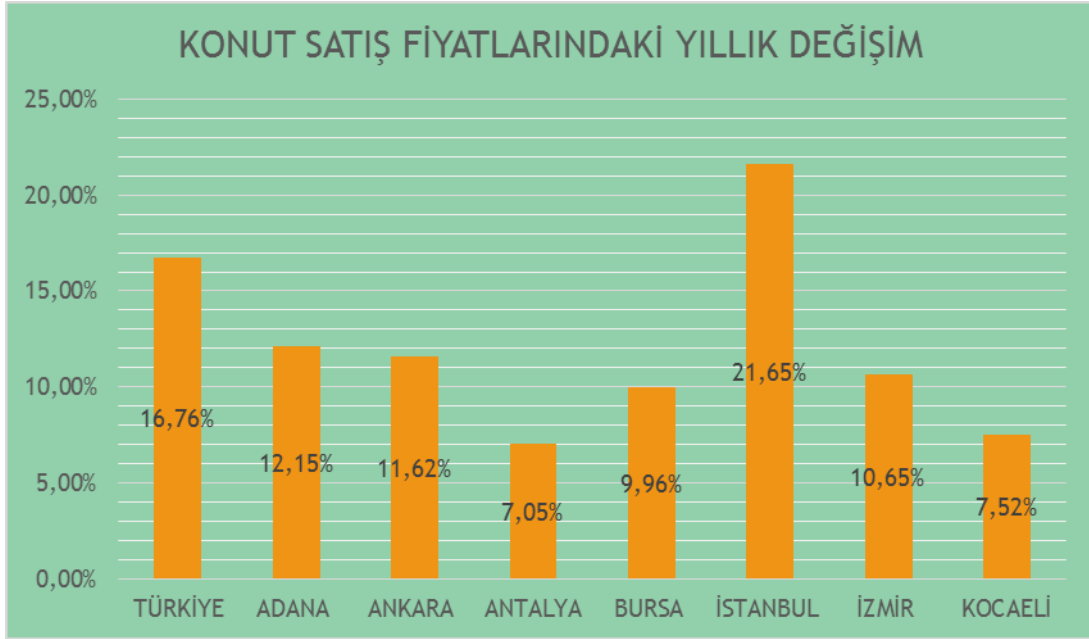
Ocak 2012 – Mayıs 2013 döneminde yurt dışı yerleşiklerin ülkemizdeki taşınmaz edinimleri incelendiğinde 3.654 kişi ile ilk sırada olan Rusya'yı İngiltere, Almanya ve Norveç gibi Avrupa ülkelerinin izlediği görülmektedir. Öte yandan, Arap ülkelerinden gelen yatırımcı sayısının az olmasına rağmen kişi başına taşınmaz edinimlerinin yüksek bir seviyede olduğu göze çarpmaktadır. Suudi Arabistan ve Birleşik Arap Emirlikleri gibi petro-dolar zengini ülkelerle artan ticari ve kültürel yakınlaşmanın önümüzdeki dönemde konut sektörüne de daha net bir şekilde yansıtacağı düşünülmektedir. (Kaynak: Türkiye'de Konut Piyasasındaki Gelişmeler, Türkiye İş Bankası Raporu, Aralık 2013)

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) verilerine göre, 2014 yılının ilk iki çeyreğinde Türkiye'de yabancılara yapılan konut satışı yüzde 57 arttı. Yabancılara konut satışı gerçekleştirilen iller arasında, 569 konut ile en çok Antalya'da satış gerçekleşmiş olup, İstanbul'da 416 adet, Aydın'da 104 adet, Muğla'da 75 adet, Bursa'da 66 adet ve Yalova'da 39 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

Reidin.com konut sektörü Ağustos 2014 araştırma verilerine göre Türkiye Kompozit Satılık Konut (ikinci el) Fiyat Endeksi'nde Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,45, geçen yılın aynı dönemine göre ise %16,76 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos ayında İstanbul'da m<sup>2</sup> başına konut satış fiyatları %1,81 oranında artmış ve İstanbul fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış

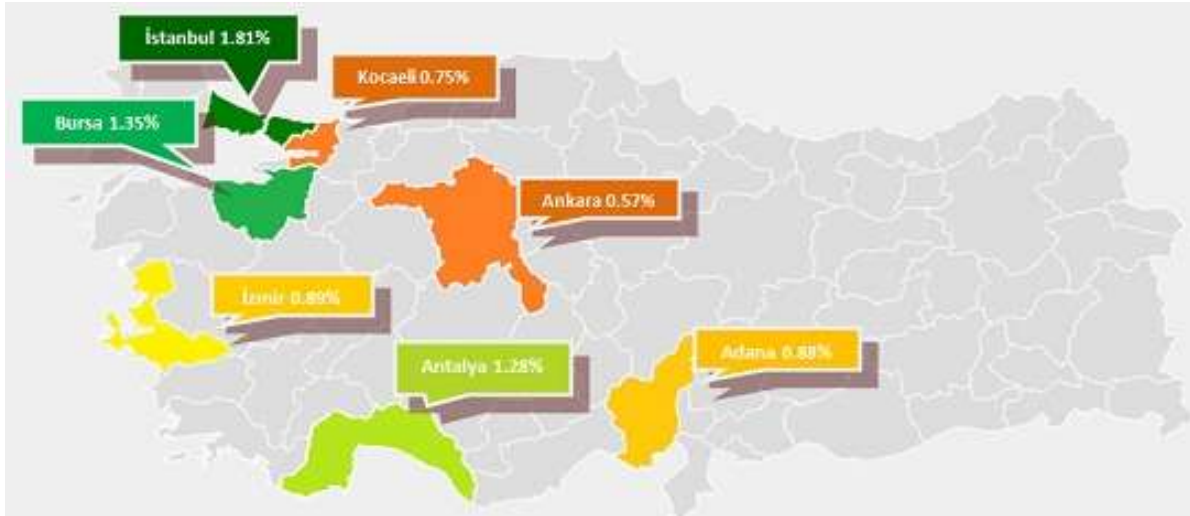
fiyatları Adana'da %0,88 oranında; Ankara'da %0,57 oranında; Antalya'da %1,28 oranında; Bursa'da %1,35 oranında; İzmir'de %0,89 oranında ve Kocaeli'nde %0,75 oranında artmıştır.

**Grafik 5 Konut Satış Fiyatlarında Yıllık Değişim (%)**



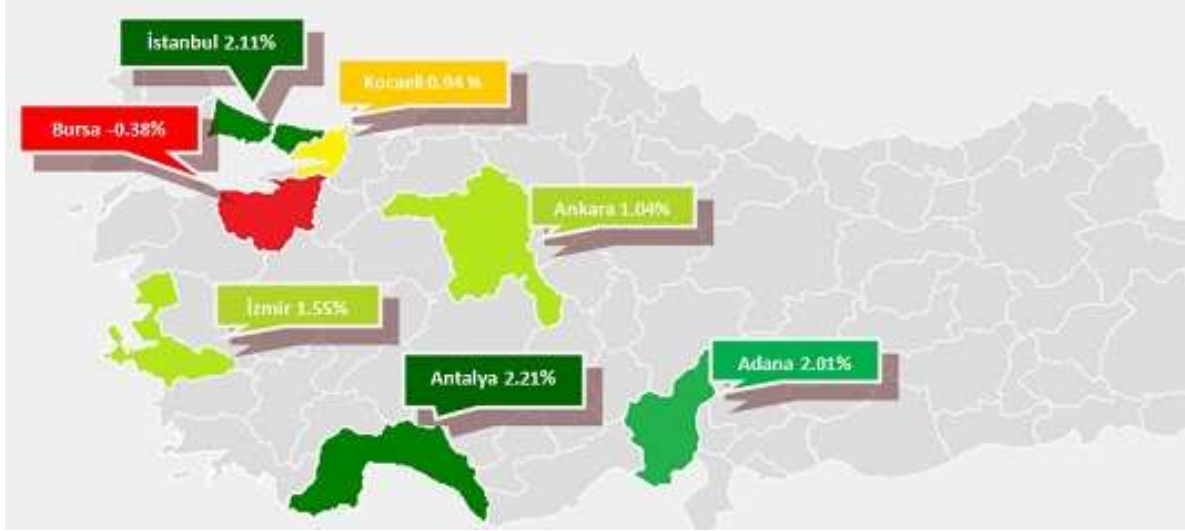
**Kaynak: REİDİN\_Türkiye Konut Fiyat Endeksleri-Ağustos 2014**

**Resim 1. Türkiye Satış Fiyatlarındaki Değişim (%)**



**Kaynak: REİDİN\_Türkiye Konut Fiyat Endeksleri-Ağustos 2014**

Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre %1,79; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14,57 oranında artmıştır. Ağustos ayında Antalya'da m<sup>2</sup> başına konut kira değerleri %2,21 oranında artmış ve Antalya kiralara en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %2,01 oranında; Ankara'da %1,04 oranında; İstanbul'da %2,11 oranında; İzmir'de %1,55 oranında ve Kocaeli'nde %0,94 oranında artmıştır. Bursa'da ise kira değerleri %0,38 oranında azalmıştır.

**Resim 2. Türkiye Konut Kira Fiyatlarındaki Değişim (%)**

Ağustos ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde Türkiye genelinde bir apartman dairesinin fiyatı 17,6 yıllık (212 ay) kiraya eşit iken, İstanbul'da bu süre 17,6 yıl (211 ay) olarak ölçülmektedir. Diğer taraftan, bir apartman dairesinin fiyatı İzmir'de 18,4 yılda (221 ay); Ankara'da ise 17,7 yılda (213 ay) geri dönmektedir.

**Resim 3. Türkiye Konut Amortisman Süreleri**

**Kaynak: REİDİN Türkiye Konut Fiyat Endeksleri-Ağustos 2014**

#### 4.3.1.1. Türkiye'de Konut Kredisi

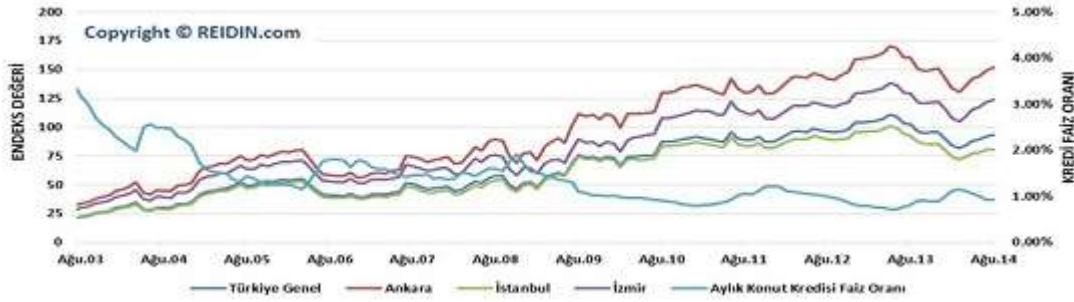
Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. BDDK Aralık 2012'de yayınlanan Finansal Piyasalar Raporu'na göre 2008 yılı başında Türkiye'de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 38,9 Milyar TL; 2009 yılı başında 44,9 Milyar TL iken, 2010 yılı başında 60,8 Milyar TL'dir. 2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış eğiliminde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası'nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların<sup>1</sup> artırılması) ve BDDK'nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin %75'i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur.

<sup>1</sup>Munzam karşılık (reserve requirement), bankaların topladıkları mevduatların merkez bankasındaki hesaplarında tutmak zorunda oldukları kısma denir. <http://www.ekonomik-cozum.com.tr/sozluk/4759-munzam-karsilik-nedir.html>

BDDK Aralık 2012’de yayınlanan Finansal Piyasalar Raporu’na göre 2011 ve 2012 yıllarında kullanılan konut kredileri toplam 74,6 ve 86 milyar TL olup, bu yıllar içerisinde kullanılan toplam konut kredisinin toplam krediler içerisindeki payı %10.9 ve %10.8’dir.

2014 yılı Ağustos Ayı REİDİN.com 2.el konut fiyatları raporunda 10 yıllık konut kredisi için konut satın alma gücü endeksi hesaplanmıştır. Konut satın alma gücü endeks değerlerinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini, 100’ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

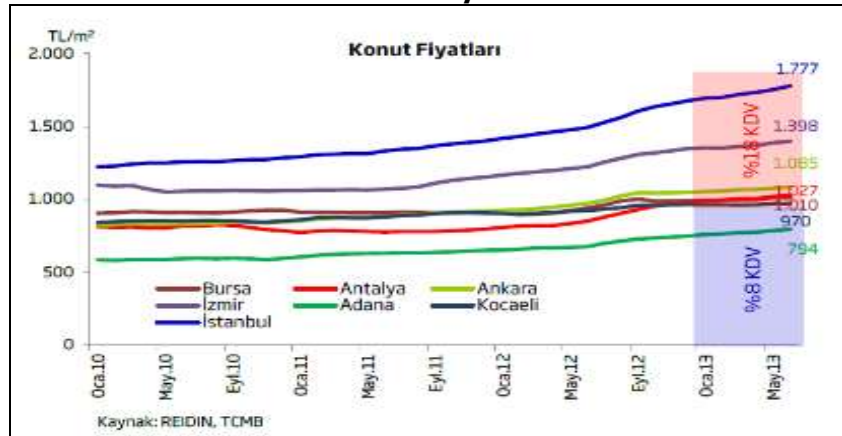
**Grafik 6 Konut Satın Alma Gücü Endeksi- 10 Yıllık Konut Kredisi İçin**



**Kaynak: REİDİN\_Türkiye Konut Fiyat Endeksleri-Ağustos 2014**

Yeni düzenleme ile büyükşehir sınırları içerisinde yer alıp Ocak 2013’ten sonra ruhsatı alınan konutlardan metrekaresi 500-1.000 TL arası olanlardan %8, 1.000 TL üzerinde olanlardan ise %18 oranında KDV alınması kararlaştırılmıştır. Daha önceki uygulamaya göre ise metrekare başına düşen değere bakılmaksızın konut ediniminden %1 oranında KDV alınmakta, 150 metrekarenin üzerindeki konut edinimlerinde ise %18 oranında KDV uygulanmaktaydı. (Kaynak: Türkiye’de Konut Piyasasındaki Gelişmeler, Türkiye İş Bankası Raporu, Aralık 2013)

**Grafik 7 İllere Göre Konut Fiyatları**



REİDİN tarafından düzenlenen, illere göre metrekare birim fiyatları tablosuna bakıldığında, İstanbul, İzmir, Ankara, Antalya ve Bursa illerinde metrekareye düşen fiyatların 1.000 TL üzerinde olduğu ve bu illerde %18 oranında KDV uygulanacağı görülmektedir.



**Grafik 8 Konut Kredileri Teminat Oranları**

\* İlgili çeyrekte kullanılan konut kredilerinin teminat oranını göstermektedir.

BDDK Türk Bankacılık Sektörü Genel Görünümü Aralık 2013 raporuna göre yasal üst limiti %75 olan bireysel konut kredilerinin teminat oranı 2013 yılında konut kredilerindeki yüksek hacimli büyümeye rağmen %62-64 bandında seyretmiştir.

**Tablo. 6 Krediyeye Dönen Başvurular BBE Sonuçları- Eylül 2013**

ÜRÜN	HER ARALIĞA DÜŞEN KİŞİ YÜZDESİ					
	01-10 (%)	11-20 (%)	21-30 (%)	31-40 (%)	41-50 (%)	51- (%)
KREDİ KARTI	62,6	23,3	7,3	3,3	2,3	1,2
TÜKETİCİ KREDİSİ	67,3	20,5	6,3	2,9	1,9	1,2
KONUT KREDİSİ	81,5	12,4	3,4	1,4	0,9	0,4
KMH	64,4	22,1	6,9	3,1	2,2	1,2
TOPLAM	65,7	21,4	6,7	3,0	2,1	1,2

**Kaynak: BDDK Türk Bankacılık Sektörü Genel Görünümü, Aralık 2013**

#### 4.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

##### 4.4.1. İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.712 km<sup>2</sup> 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2013 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.160.467 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondulu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmelik başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yarısında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye'deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir.

İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

#### 4.4.2. Üsküdar İlçesi



Üsküdar, Marmara Denizi ile Boğaz sularının Üsküdar İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyde Beykoz, kuzeydoğuda Ümraniye, doğuda Ataşehir, güneyde Kadıköy ilçeleri ve batıda İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

İlçenin nüfusu, 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sistemi kayıtlarına göre yaklaşık 534.636 kişi olarak tespit edilmiştir. 33 mahalleden oluşmakta olup, köy yerleşimi yoktur. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

İlçenin yüz ölçümü 36 kilometrekaredir. Üsküdar toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul Boğazı'na iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 metre, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 metre yüksekliktedir.

**ULAŞIM:** İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır. Bu iskele çevresindeki otogar (Harem Otogarı), Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır.

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

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

**TARİHÇE:** İlçeye adını, güneybatı kesimdeki eski iskele yerleşmesi verir. Günümüzde hemen hemen Selman Ağa, İnkılap, Gülfem Hatun ve Rumi Mehmet Paşa mahallelerini içine alan tarihsel yerleşme Üsküdar, 1918'de İstanbul Vilayeti'ne bağlı Beyoğlu ve Üsküdar mutasarrıflıkları, Cumhuriyet'in İlanı'ndan sonra 1924'te tüm sancaklar vilayet yapılmaya ayrı birer vilayet (il) olmuşlardır. 1926'daki yönetsel düzenlemeler sırasında Üsküdar da kaza (ilçe) yapılarak İstanbul Vilayeti'ne bağlanmıştır.

Eskiden doğuda Kartal İlçesi'ne komşu olacak kadar geniş bir alanı kaplayan Üsküdar İlçesi'nin görünümü, tüm İstanbul İli'nde olduğu gibi 1950'lerden itibaren hızla değişmeye başlamıştır. Ülkenin

çeşitli yörelerinden İstanbul'a yönelen göçten Üsküdar İlçesi de payına düşeni almıştır. 1960'larda Çamlıca, Bulgurlu ve daha doğudaki alanlarda hızlı bir gecekondulaşma yaşanmış, bu yıllarda sanayi bölgesi olarak belirlenen Ümraniye ve çevresinde gecekondular ve gecekondular mahalleleri oluşmuştur. Buradaki hızlı nüfus artışı 1963'te Ümraniye'de belediye kurulmasını zorunlu kılmıştır. Boğaziçi Köprüsü'nün açılması ile Kadıköy'de olduğu gibi Üsküdar'da da yerleşim özendirilmiştir. İlçenin 1970-1980 arasındaki yıllık ortalama nüfus artışı yüzde 10'u aşmıştır. Bunun nedenlerinden biri de Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yollarının geçtiği kırsal kesimde hızlı bir yapılaşma yaşanmasıdır. Bu gelişmeler Ümraniye'nin 1987'de ilçe yapılmasıyla sonuçlanmıştır. Bu yüzden, 1985'te 490.185 olan Üsküdar İlçesi'nin nüfusu 1990'da 395.623'e gerilemiştir.

2008 yılında yapılan idari düzenlemeyle, ilçenin güneydoğusundaki 3 mahalle (Örnek, Esatpaşa ve Fetih) Üsküdar'dan ayrılarak yeni kurulan Ataşehir İlçesi'ne katılmıştır.

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

## 5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

#### 5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

## 5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

### 5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

### 5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

### 5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirme yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

## Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

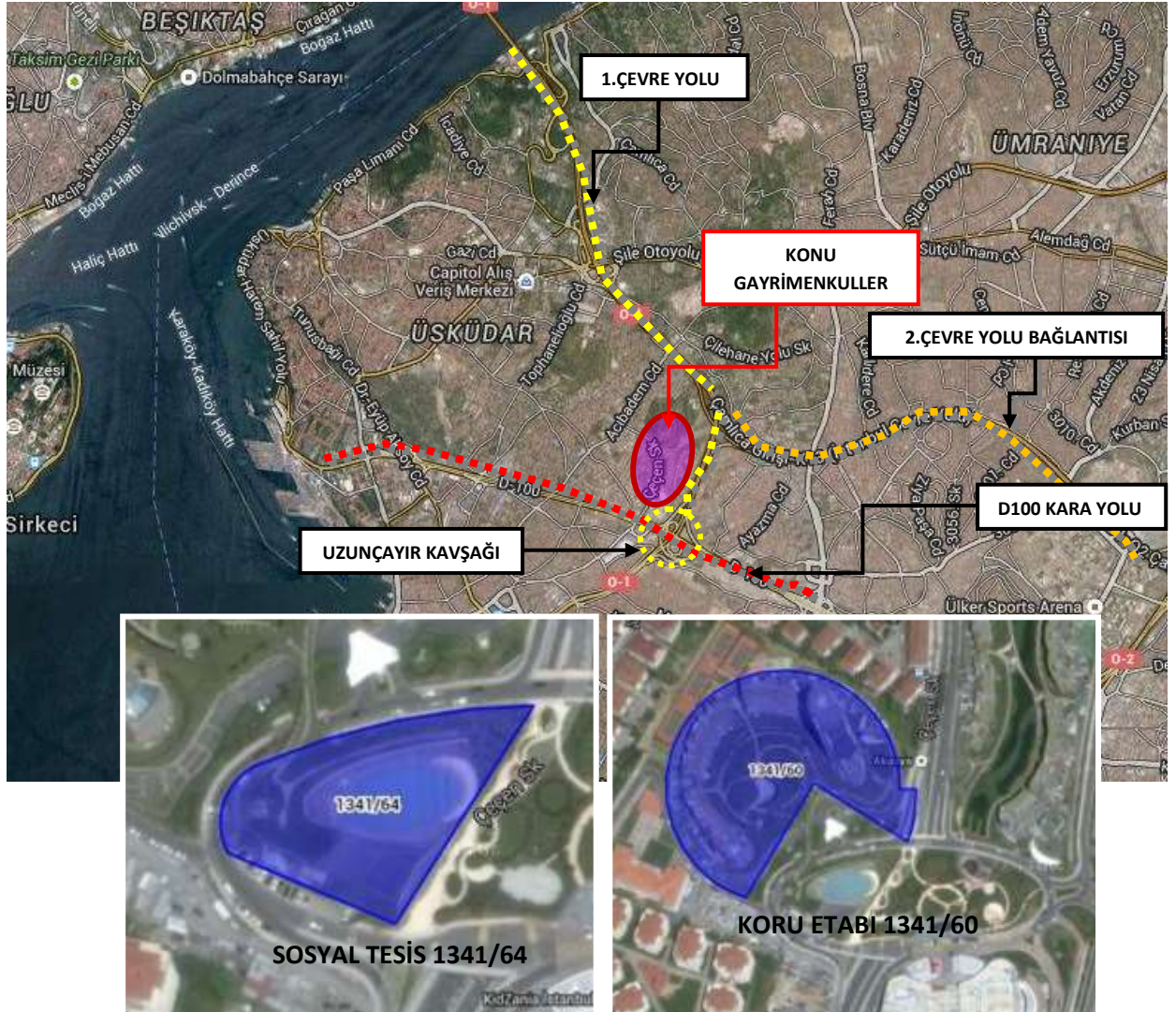
Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

## 6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

### 6.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara Altunizade-Hasanpaşa istikametinde 0-1 karayolu üzerinde ilerlerken Uzunçayır köprülü kavşağına gelindiğinde, sağ kolda yer alan tali yol üzerinden D-100 karayoluna sapılarak ulaşılır. Konu taşınmazlar sağ tarafta yer alan Çeçen Sokak, Uzunçayır Köprülü Kavşağı ve Almond Hill Evleri yolu arasında kalan bölgede köşe konumunda yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar Akasya Koru etabında 3 adet mesken ve Akasya Sosyal Tesisleri'dir.

#### Resim 4. Konum Kroki



**Tablo. 7 Taşınmazların Bazı Merkezlere Kuşuçuşu Mesafeleri**

Merkezler	Uzaklıklar
Altunizade Merkez	2,57 km
Kadıköy Merkez	2,68 km
Üsküdar Merkez	4,38 km
Boğaziçi Köprüsü	4,69 km
Bostancı Merkez	6,13 km
Taksim Merkez	7,14 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	10,18 km
Atatürk Havaalanı	20,17 km
Sabiha Gökçen Havaalanı	23,47 km

Değerleme konusu taşınmazlar D-100 karayolu ile 0-1 karayolunun kesişiminde konumlu olup, kara ve deniz yolu toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlara Avcılar-Söğütluçeşme arasında ulaşım sağlayan metrobüs aracılığı ile, Kadıköy-Kartal arasında ulaşım sağlayan metro hattı ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca deniz yolu ulaşım araçları ile Kadıköy, Bostancı ve Üsküdar merkezden de erişim mümkün olup, özel vasıta ile İstanbul İli, Anadolu ve Avrupa yakalarından kolay ulaşım sağlanabilmektedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde 7-8 katlı betonarme yapı tarzında, blok yapı düzeninde inşa edilmiş konut ve konut+ticaret fonksiyonlu yapılar mevcut olup, özellikle komşu mahallelerde Kentsel dönüşüm projeleri yürütülmektedir. Taşınmazlar ile aynı mahalle sınırları içerisinde yer alan mevcut yapı stoğunun büyük bir kısmı deprem sonrası inşa edilmiş bloklardan oluşan site tarzı mesken alanlarını oluşturmaktadır.

Taşınmazlara yakın konumda Çamlıca Göğüs Hastalıkları Askeri Hastanesi, Özel Doğuş Lisesi, Doğuş Üniversitesi, Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi, Özel Acıbadem Hastanesi, Kadıköy Belediyesi, Şükrü Saraçoğlu Stadı gibi referans yapılar yer almaktadır. Orta-üst gelir grubunun ikamet ettiği bölgede, komşu mahallelerden Hasanpaşa-Fikirtepe mahallelerinde mevcut kentsel dönüşüm projeleri dolayısı ile sosyo-ekonomik yapı olumsuz yönde etkilenmiştir. Ancak taşınmazların yer aldığı Acıbadem mahalle sınırlarında sosyo-ekonomik yapı iyi seviyededir. Konu taşınmaza yakın konumda yer alan referans niteliğindeki konut fonksiyonlu sitelerden bazıları ise Almond Hill Evleri, Gülevler, İşbankası Blokları, Hukukçular Sitesi, Marmara Sitesi, Simgekent Blokları'dır.

Konu taşınmazların bulunduğu arsada topoğrafik yapı hafif eğimli yapıya sahip olup, Çeçen Sokak üzerinde kuzey yönde ilerledikçe eğim oranı artmaktadır. Aynı zamanda D-100 hattı boyunca doğu yönde ilerledikçe eğim oranı hafif artmaktadır.

## 6.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Proje Hakkında Detaylı Bilgi

Değerlemeye konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu mahallesi; 1341 ada 60 sayılı parselde konumlu Akasya Kuru projesi kapsamında B3C blokta 3 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm ile 1341 ada 64 sayılı parselde konumlu sosyal tesis olup aşağıda projelere ait detaylı bilgiler verilmiştir.



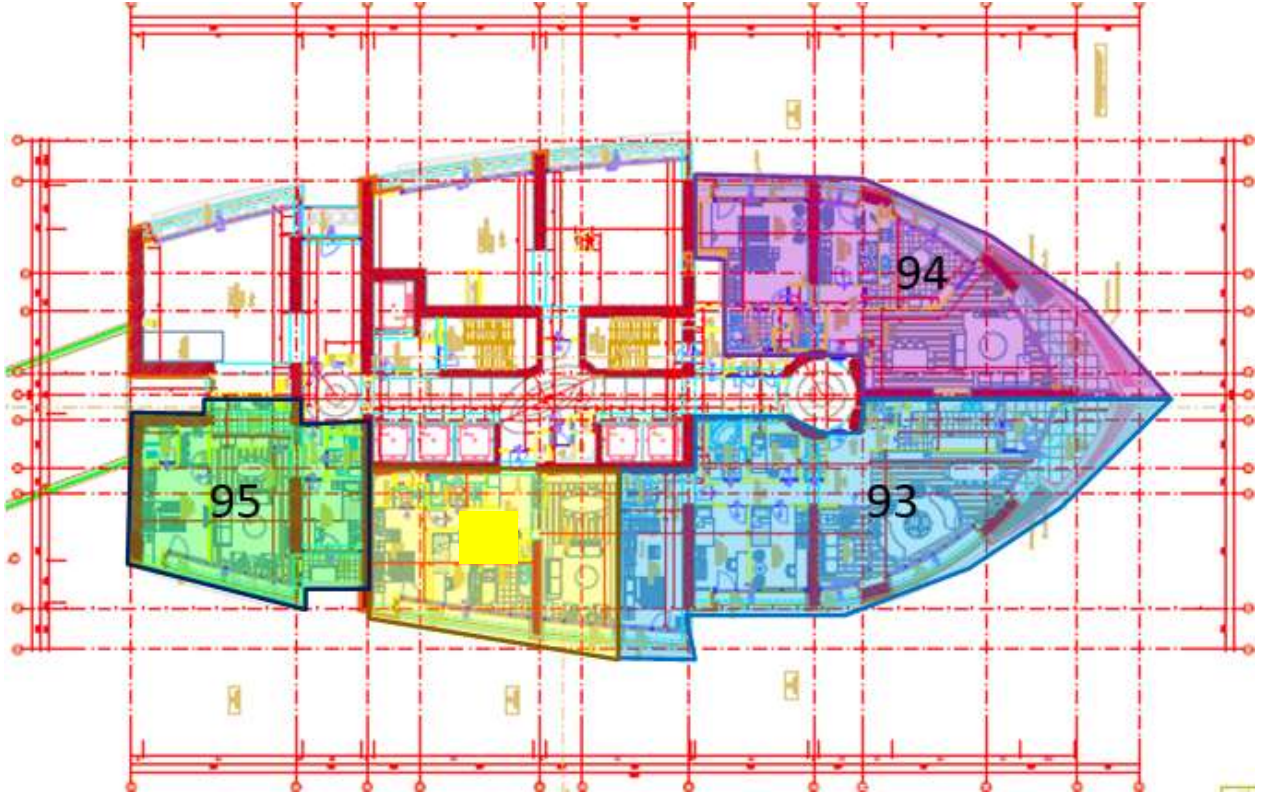
### 1341 Ada, 60 Parsel Akasya Kuru Etapı Projesi



Proje 24.137,18 m<sup>2</sup> alan da yarım daire formulu planlanmıştır. Proje dahilinde B1, B2, B3 ve B3 Kule olmak üzere 4 adet blokta 436 adet bağımsız bölüm planlanmıştır. Kapalı inşaat alanı ruhsatında 100.422 m<sup>2</sup> olduğu görülmüştür. Blokların tamamı için ortak otopark bodrum katlarda sağlanmış olup 599 araç kapasitelidir. Proje dahilindeki bloklarda 1+1(51-80 m<sup>2</sup>), 2+1(81-120 m<sup>2</sup>), 3+1(121-180 m<sup>2</sup>), 4+1 (180-260 m<sup>2</sup>) nitelikli daireler yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı B3 Kule Blok 35.469 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir ve 2 bodrum, zemin ve 40 normal kat olmak üzere toplam 43 kattan oluşmaktadır. İlk Yapı ruhsatında 199 bağımsız bölümden oluşan B3 Blok, tadilat projesi ve ruhsatında 203 Bağımsız Bölümden oluşmaktadır.



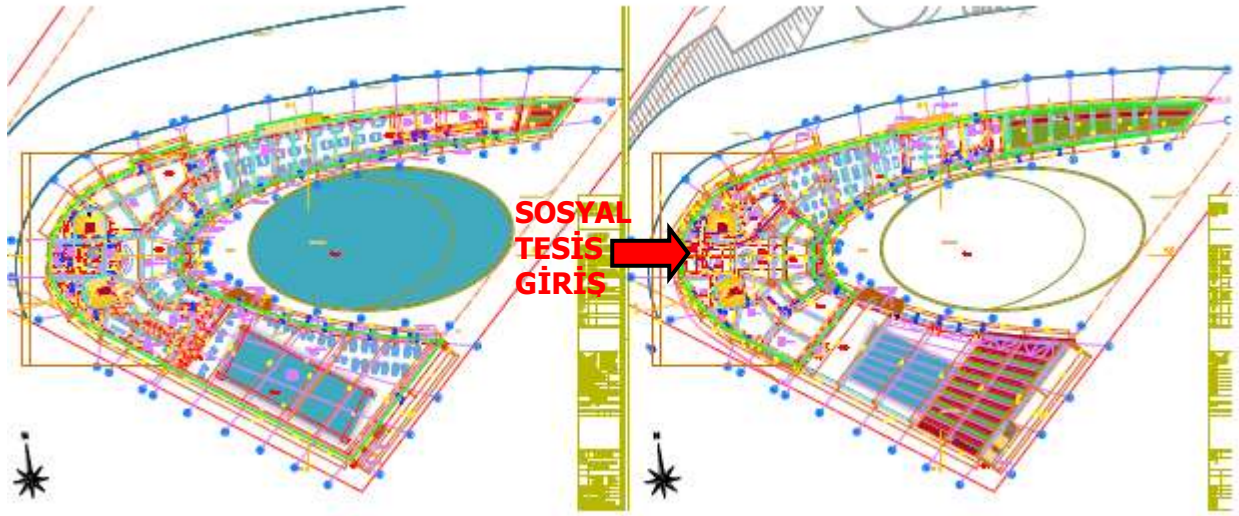
Değerleme konusu 93, 94 ve 95 numaralı bağımsız bölümler B3 blok 15.katta yer almakta olup kat planı şematik olarak aşağıda sunulmuştur.



#### 1341 Ada, 64 Parsel Sosyal Tesis Projesi



1341 Ada 61 Parselin ifraz edilmesi sonucu oluşan 63 ve 64 Parsel meydana gelmiştir. 4.637,08 m<sup>2</sup> alanlı 64 Parsel üzerinde geliştirilmiş olan Sosyal Tesis Projesi, ruhsatında 3.991 m<sup>2</sup> inşaat alanlı, bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı projelendirilmiştir. Projesinde açık ve kapalı yüzme havuzları, çatısı çim çatı olarak planlanan tesisler özgün bir mimariye sahip olup formu itibari ile açık havuzu bumerang biçiminde kapsayarak dış alandan yalıtılmıştır. Mahallinde projesine uygun gerçekleştirildiği, parsel bazında dikey peyzajla dışa kapatıldığı, Fitness ve SPA hizmetleri veren bir firma tarafından işletildiği görülmüştür. Sosyal tesislerin bir bölümünün rapor tarihi itibariyle 2. El satış ofisi tarafından kullanılmakta olduğu görülmüştür.



Sosyal Tesis Mimari Projesi Bodrum Kat Planı

Sosyal Tesis Mimari Projesi Zemin Kat Planı

Akasya Kuru Etabı B3 blokta yer alan 93, 94 ve 95 konu bağımsız bölümlerin içleri natamam satışa sunulup alıcısı tarafından dekore edileceği bilgisi alınmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde, iç yapı özellikleri itibarıyla giriş kapıları çelik kapı, zeminler şap, duvarlar alçı sıva, mutfak ve banyo vitrifiyeleri takılmamış, mahal bölüntüleri yapılmadığından iç kapıların takılmamış olduğu görülmüştür. İç dekorasyon çalışmalarının başladığı görülmüştür. 3 adet mesken vasıflı bağımsız bölüme ve sosyal tesise ait mimari proje alan ve alan kullanım bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

**Tablo. 8 Kullanım Alanı Bilgileri**

1341 ADA 60 PARSEL KORU ETABI B3C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM PROJE VE ALAN BİLGİLERİ				
KAT	B. B. NO	*NET ALAN (m <sup>2</sup> )	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	ALAN KULLANIMI
15	93	156,00	194,00	3,5+1 Daire
15	94	123,00	153,00	2+1 Daire
15	95	80,00	103,00	2+1 Daire
TOPLAM		359,00	450,00	

\*Mesken nitelikli taşınmazların onaylı mimari projesi üzerinden hesaplanan duvarlar dahil net kullanım alanıdır.

1341 ADA 64 PARSEL SOSYAL TESİS PROJE VE ALAN BİLGİLERİ		
KAT	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	ALAN KULLANIMI
MAKİNE DAİRESİ	1.479,77	Kapalı havuz ve açık havuz mekanik alanları ve denge odaları
BODRUM KAT	1.452,72	Kapalı havuz ve dinlenme alanı, duşlar, bay ve bayan soyunma alanları, müdahale odası, personel alanları, lobi (çok amaçlı kullanım alanı), mutfak, servis, kafe, hazırlık, depo, açık havuz mekanları planlanmıştır. Mevcutta kapalı havuz ve fitness alanı olarak kullanılmaktadır.
ZEMİN KAT	997,74	Giriş, lobi, güvenlik, idari ofisler, kondisyon salonu, fitness alanı, revir, eğitim odaları, depo mekanları planlanmıştır. Mevcutta fitness alanı, kafe, idari birimler olarak kullanılmaktadır. Bu katta ayrıca dışarıdan kullanımlı 2. el satış ofisi bulunmaktadır.
ÇATI	60,26	Merdiven evi ve teknik hacim alanları planlanmıştır.
TOPLAM	3.990,49	

**Resim 1. Vaziyet Planı**



## **7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI**

### **7.1. Gayrimenkullere Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)**

#### **❖ GÜÇLÜ YANLAR**

- Ana gayrimenkullerin ana ulaşım arterlerine cepheli olması,
- Kolay erişilebilir konumda yer alması,
- Konu Taşınmazların Karma Proje dahilinde yer alması,
- Konu bağımsız bölümlerin yer aldığı etapların halihazırda doluluk oranının yüksek olması,
- Konu bağımsız bölümlerde panoramik manzara özelliklerinin mevcut olması.

#### **❖ ZAYIF YANLAR**

- Konumu dolayısı ile taşıt yoğunluğu ve çevre kirliliğinin yüksek olduğu bir alanda yer alması,
- Merkezi lokasyonda yer almaları sebebi ile pik saatlerde yaşanan trafik sorunu,
- Taşınmaza komşu mahallelerden Hasanpaşa ve Fikirtepe Mahalleleri'nde kısmen devam eden ve kısmen henüz başlamamış olan Kentsel Dönüşüm projeleri dolayısı ile sosyo-ekonomik ve fiziki mekanda olumsuz etkilerinin bulunması.

#### **❖ FIRSATLAR**

- Yakın çevrede yürütülmekte olan kentsel dönüşüm projelerinin tamamlanması ile hedeflenen sosyo-ekonomik iyileştirme çalışmaları sonucunda tercih edilen bölge özelliğinde olması.
- D-100 ve O-1 karayollarına cepheli konumda yer almaları nedeni ile tanımlanma kolaylığı olması.
- Nitelikli büyük ölçekli karma projede yer alması.
- Şehrin merkezi noktalarına yakın konumda ve ana ulaşım arterlerine yakın olması.

#### **❖ TEHDİTLER**

- Yakın çevrede yürütülen kentsel dönüşüm projelerinin tamamlanma sürecinin kestirilememesi sebebiyle taşınmazlara olumsuz çevre etkilerinin bulunması.

## 7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, projenin bulunduğu bölge, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “yasal olarak izin verilebilir olma” kriteri doğrultusunda onaylanmış ve mevcut durumda hayata geçirilen 1341 Ada, 60 Parsel için “**Konut**” ve 1341 Ada, 64 Parsel için “**Sosyal Tesis**” olması nedeniyle, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

## 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; 1341 Ada, 60 Parsel’de yer alan 3 adet bağımsız bölümün değeri “Emsal Karşılaştırma” ve “Gelir Kapitalizasyonu” yöntemleri kullanılarak hesaplanmıştır. İki farklı değerlendirme yöntemi ile hesaplanan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.

1341 ada 64 no.lu parselin nihai değer takdiri “Maliyet Analizi Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” ile değer hesabı yapılmıştır. İki yöntemle hesaplanan değerlerden Maliyet Yöntemi esas alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konusu “Akasya Koru Etabı”nda yer alan mesken nitelikli taşınmazlara emsal olabilecek nitelikte ve konumdaki konut sitelerinde yer alan dairelerin satış ve kiralama bedelleri araştırılmıştır. Konu bağımsız bölümlerin yer aldığı etaplarda gerçekleşen satış ve kiralama bedellerine dair veriler yerinde yapılan inceleme esnasında satış ofisinden ve müşteriden temin edilmiştir.

1341 Ada 64 no.lu parsel (Sosyal Tesis) için “Maliyet Yöntemi Analizi”ne veri sağlaması ve Arsa Değerinin hesaplanması için Emsal arsa pazarı araştırılmıştır. Yapılan Pazar araştırmaları ve incelemeler sonucunda elde edilen veriler Pazar Araştırmaları başlığı altında verilmiştir.

**7.3.1.1. Pazar araştırmaları****✓ SATILIK ARSA PAZARI**

**Emsal 1.** Üsküdar Altunizade'de Çamlıca Konaklarına yakın konumda yer alan 30.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:0,20 yapılaşma koşulları ile konut alanında kalan arsa 50.000.000 USD bedel ile satılıktır. (Birim Satış Değeri= 1.667 USD/m<sup>2</sup>) (NEVA GAYRİMENKUL:0551 551 48 58)

**Emsal 2.** Acıbadem'de Uzunçayır Sokak'a cepheli konumda yer alan 1.264 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (630 ada,154 parsel) konut imarlı arsa 11.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Birim Satış Değeri= 3.745 USD/m<sup>2</sup>) (SAPPHIRE GAYRİMENKUL:0535 244 72 47)

**Emsal 3.** Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesi sınırlarında kalan, Göztepe kavşağı ve E-5'e yakın konumda yer alan, 89.400 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, ticari imarlı arsa 140.000.000 Euro bedel ile satılıktır. (Birim Satış Değeri= 1.910 USD/m<sup>2</sup>) (AYYAPI DAFO GAYRİMENKUL: 0531609 53 00)

**Emsal 4.** Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesi sınırlarında kalan E-5'e yakın konumdaki 90.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, E:3 yapılanma koşulları ile konut+ticaret alanında kalan arsa 153.000.000 Euro bedel ile satılıktır. (Birim Satış Değeri= 2.073 USD/m<sup>2</sup>) (EV EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM: 0532 548 16 17)

**Emsal 5.** Altunizade'de E5'e cepheli konumda yer alan KTYM (Konut-Turizm-Yönetim Merkezi) lejandında kalan, brüt 11.400 m<sup>2</sup> brüt, net 8700 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip TAKS:0,15, E:0,40 yapılanma koşullarına sahip arsa 24.000.000 USD bedel ile satılıktır. (Birim Brüt Arsa Satış Değeri= 2.758 USD/m<sup>2</sup>) (DÜNYA GAYRİMENKUL:0532 774 32 86)

**Emsal 6.** Konu taşınmaza ve Çeçen Sokak'a yakın konumda yer alan 6.250 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip Ticaret+Konut imarlı 6.250 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 20.000.000 USD bedel ile satılıktır. (Birim Satış Değeri= 3.200 USD/m<sup>2</sup>) (BELGE GAYRİMENKUL:0542 512 37 27)

**Emsal 7.** Küçük çamlıca'da ticaret + konut imarlı, Konum itibarı ile boğaziçi köprüsüne 4 km, Acıbadem metrobüs durağına 300 mt. mesafededir. Arsanın terklerden önceki 1244 m<sup>2</sup> üzerinden imar durumu verilmektedir. taks: 0,10, h: 6,50. 1082 m<sup>2</sup>, 3.500.000 USD bedelle satılıktır. (Birim Satış Değeri= 3.235 USD/m<sup>2</sup>)(BOSFORCE: 444 92 54)

**Emsal 8.** Kadıköy Göztepe'de ticaret + konut imarlı, 98.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 160.000.000 EURO bedelle satılıktır. (Birim Satış Değeri= 1.991 USD/m<sup>2</sup>) (PRIME PLUS GAYRİMENKUL: 532 5420960)

**Tablo. 9 Emsal Satılık Arsa Verileri**

EMSAL NO	ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (USD)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (USD/m <sup>2</sup> )
1	30.000	50.000.000	1.667
2	1.264	4.734.237	3.745
3	89.400	170.754.000	1.910
4	90.000	186.570.000	2.073
5	8.700	24.000.000	2.758
6	6.250	20.000.000	3.200
7	1.082	3.500.000	3.235
8	98.000	195.147.200	1.991

✓ **SATILIK KONUT PAZARI****Almont Hill Konutları**

Toplam 106.000 m<sup>2</sup> alana kurulan Almondhill projesinde 7 katlı 33 blok mevcut. Toplam konut sayısı ise 710. Projede 50 bin m<sup>2</sup> sosyal alan bulunuyor. Büyüklükleri 82 m<sup>2</sup> ile 240 m<sup>2</sup> arasında değişen 16 tip konut yer alıyor. Konutların 2. El satışları ile ilgili emlak ofislerinden alınan veriler ek tabloda özetlenmiş olup birim fiyatlarının 6.000 TL- 9.000 TL aralığında olduğu ve satış fiyatlarının %10 pazarlık payı ile gerçekleştirileceği bilgisi alınmıştır.

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (USD)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (USD/m <sup>2</sup> )	İRTİBAT
1	3. katta 1+1	89	257.236	2.890	Realityworld: 532 7165997
2	1. katta, 1+1	89	246.052	2.765	Realityworld: 532 7165997
3	6. katta, 3+1	152	594.998	3.914	Realityworld: 532 7165997
4	1. katta, 2+1	110	364.604	3.315	Realityworld: 532 7165997
5	4. katta, 4+1	240	1.000.000	4.167	Realityworld: 532 7165997
6	3. katta, 2+1	100	373.552	3.736	Realityworld: 532 7165997
7	6. katta, 2+1	110	402.631	3.660	MG Lider GM:532 3883153

**Arte Verde Konutları**

14.000 m<sup>2</sup> alana kurulan Arte Verde projesinde Toplam konut sayısı ise 90, büyüklükleri 162 metrekare ile 310 m<sup>2</sup> arasında değişen 3+1, 4+1, 5+1 daireler yer alıyor. Konutların 2. El satışları ile ilgili emlak ofislerinden alınan veriler ek tabloda özetlenmiş olup birim fiyatlarının 6.000 TL- 7.000TL aralığında olduğu 2.el 3+1 nitelikli konut kalmadığı ve satış fiyatlarının pazarlık paylı olduğu bilgisi alınmıştır.

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (USD)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (USD/m <sup>2</sup> )	İRTİBAT
1	Bahçe katı 5+1	240	827.629	3.448	CB-BARAS: 533 5936262
2	4. kat, 4+1	268	838.814	3.130	Golden Time GM: 532 2636333
3	4. kat, 5+1 dubleks	270	835.000	3.093	Golden Time GM: 532 2095004
4	5. kat, 4+1	268	827.629	3.088	Re Maks: 532 3481875

**Akasya Konutları 2. El Satışları**

NO	AÇIKLAMA (Koru ve Göl Etabı Kule Bloklar)	ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (USD)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (USD/m <sup>2</sup> )	İRTİBAT
1	21. kat ve üstü, 3+1	194	1.230.260	6.342	Realityworld: 533 728 38 01
2	Bahçe katı, 3+1 daire	180	637.498	3.542	Realityworld: 533 728 38 01
3	5. katta, 4+1 daire	240	800.000	3.333	Realityworld: 532 7165997
4	2+1 daire	127	750.000	5.906	Kentsell: 507 5404045
5	3,5+1 daire	238	1.118.418	4.699	Kentsell: 507 5404045
6	12. katta, 1+1 daire	75	335.525	4.474	Kentsell: 507 5404045

**Akasya Konutları Gerçekleşen Satış Fiyatları**

SAF GYO'dan elde edilen Kuru ve Göl Etaplarındaki konutlara ait gerçekleşen satış bedelleri aşağıda tablolatırmıştır.

BLOK ADI	BB NO	KAT	TİPİ	BRÜT ALANI ( m <sup>2</sup> )	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	GERÇEKLEŞEN SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYATI TL/m <sup>2</sup>	BİRİM FİYATI USD/m <sup>2</sup>
B03	93	15	3.5+1	194	156	1.018.739 TL	5.251	2.260
B03	94	15	2+1	153	123	803.457 TL	5.251	2.260
B03	95	15	2+1	103	80	514.524 TL	4.995	2.150

✓ **KİRALIK KONUT PAZARI****Almont Hill Konutları**

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m <sup>2</sup> )	KİRA DEĞERİ (USD/Ay)	KİRA DEĞERİ (USD/Ay/m <sup>2</sup> )	İRTİBAT
1	3. katta 1+1	89	1.029	12	Realityworld: 532 7165997
2	1. katta, 1+1	89	1.074	12	Realityworld: 532 7165997
3	6. katta, 3+1	152	2.237	15	Realityworld: 532 7165997
4	1. katta, 2+1	110	1.342	12	Realityworld: 532 7165997
5	4. katta, 4+1	240	2.908	12	Realityworld: 532 7165997
6	3. katta, 2+1	100	1.342	13	Realityworld: 532 7165997
7	6. katta, 2+1	110	1.088	10	MG Lider GM:532 3883153

Mahallinde yapılan inceleme sırasında satış ofisinden alınan beyana göre; Akasya Kuru ve Göl Etapları kiralama ortalaması birim fiyatları pazarlık payı olmakla birlikte 10 ile 15 USD/m<sup>2</sup>/Ay arasında değişmektedir.

✓ **KİRALIK SOSYAL/SPOR TESİSİ PAZARI**

NO	ALAN (m <sup>2</sup> )	AÇIKLAMA	KİRA DEĞERİ TL/AY	KİRA DEĞERİ TL/m <sup>2</sup> /AY	KİRA DEĞERİ USD/m <sup>2</sup> /AY	İLETİŞİM
1	150	Üsküdar Ferah Mah. de150m <sup>2</sup> kapalı 60m <sup>2</sup> teraslı spor salonu, 55.000TL bedelle devren kiralıktır. Güncel kira bedeli 1.600TL/m <sup>2</sup> /Ay	1.600	11	5	İLKE GM:532 351 85 30
2	1000	Beşiktaş Nispetiyede 1000m <sup>2</sup> kaoalı alanlı SPA, spor tesisi kiralananmıştır.	45.000	45	19	ARTI 1 GM:532 414 67 73
3	750	Pendik Yenişehirde, Elit Perla Palas bünyesinde 750m <sup>2</sup> kapalı alanlı	2.222	3	1	DELMAR:530 645 35 89
4	600	Küçükçekmece'de 600m <sup>2</sup> kapalı alanlı donanımlı spor tesisi kiralıktır.	13.000	22	10	REALITYWORLD 532 624 68 13
5	1100	Beylikdüzü, Karden Avenue'de ekipmanlı spor tesisi kiralık	15.000	14	6	HOME SWEET HOME 532 223 57 64
6	650	Esenyurt'ta 650m <sup>2</sup> alanlı spor salonu kiralık	7.000	11	5	SAHİBİNDEN 507 486 74 06
7	880	Büyükçekmece'de, SPA ve spor tesisi	7.000	8	4	KARTAY İNŞ 532 208 15 72
9	565	Beylikdüzü, SPA ve spor tesisi	25.000	44	20	SURYAP:532 478 57 76

**7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç****✓ SATILIK ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın konumda ve komşu mahallelerde yapılan Pazar araştırmasında konut lejandlı arsaların 1.600-3.200 USD/m<sup>2</sup>, ticaret ve ticaret+hizmet lejandlı arsaların 2.500-5.300 USD/m<sup>2</sup> birim satış değeri ile pazarlandığı görülmüştür. Araştırma kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sokak üzerinde (Çeçen Sokak ve Uzunçayır Sokak civarı) yer alan arsaların konum avantajları dolayısı ile 3.500-5.500 USD/m<sup>2</sup> birim satış değeri ile pazarlanabileceği görülmüştür.

Değerleme konusu 1341 ada, 64 parsel numaralı taşınmazın büyüklük, konum, ulaşım ilişkileri, ana ulaşım akslarına olan cephesi, mer'î imar planında tanımlı fonksiyon özellikleri (Rekreasyon Alanı) dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile elde edilen veriler doğrultusunda Arsa değeri takdir edilmiştir.

Yapılan emsal arsa pazarı araştırmasında ulaşılan emsal taşınmazlar konut, ticaret gibi pazarda alım-satımı ihtisaslaşmış fonksiyon alanlarında yer almaktadır. Ancak değerlendirme konusu taşınmazın fonksiyonu "Rekreasyon Alanı" olarak tanımlanmıştır. Değerlemede emsal arsaların ve konu taşınmazların potansiyel gelirleri, konumları dikkate alınarak değerlendirme konusu 1341 ada, 64 parsel numaralı taşınmazın birim satış değeri **875 USD/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

Takdir edilen birim arsa değeri Maliyet Yöntemi Analizinde toplam değer in hesaplanması amacı ile kullanılmış olup, taşınmazın toplam arsa satış değeri aşağıda tabloda belirtilmiştir.

**Tablo. 10 1341 Ada 64 Parsel (Sosyal Tesis) Arsa Değeri Hesabı**

ARSA PAZARI ARAŞTIRMASI DEĞERİ			
ARSA ALANI	BİRİM FİYAT (USD/m <sup>2</sup> )	ARSA DEĞERİ (USD)	ARSA DEĞERİ (TL)
4.637,08	875	4.057.445	9.427.473

**✓ SATILIK VE KİRALIK KONUT PAZARI ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu taşınmazların satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla yakın çevredeki satılık ve kiralık konutlar araştırılmış, bölgede ortalama satış ve kira değerleri hesaplanmıştır. Taşınmazların konsept olarak karma yaşam projesinde yer almaları, konumları itibarıyla ana ulaşım arterleriyle bağlantılarının tam olması, az bulunur büyüklükte bir alanda gerçekleştirilmeleri değerlerini olumlu yönde artıran etmenlerdir. Yapılan bölge araştırması sonucu taşınmazların birim satış fiyatlarının 2.800 USD - 3.500 USD aralığında olduğu öngörülerek bağımsız bölümler için ayrı ayrı değer takdiri yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değerler aşağıda tablolarda verilmiştir.

**Tablo. 11 Emsal Karşılaştırma Yöntemi Hesaplanan ile Mesken Nitelikli Taşınmazların Değeri**

1341 ADA 60 PARSEL KORU ETABI B3C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER SATIŞ DEĞERİ HESABI						
KAT	B. B. NO	TİP	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (USD/m <sup>2</sup> )	DEĞER KDV HARİÇ (USD)	DEĞER KDV HARİÇ (TL)
15	93	3,5+1	156	3.050	475.800	1.105.521
15	94	2+1	123	2.900	356.700	828.792
15	95	2+1	80	3.000	240.000	557.640
<b>TOPLAM</b>			<b>359</b>		<b>1.072.500</b>	<b>2.491.954</b>



Değerleme konusu taşınmazlar için bölgede ve konu projede yapılan emsal kiralık taşınmaz pazarı araştırmasında, Akasya Karma projesinde yaşamın başlamış olmasının kira değerlerini yukarı yönlü etkilediği görülmüştür. Pazar verileri analiz edilerek pazarlık payları da dikkate alınarak konu taşınmazların aylık birim kira değerinin yaklaşık 9 USD/m<sup>2</sup>/Ay civarında olacağı öngörülmüş olup, taşınmazlara Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile değer takdirinde veri olarak kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi haricinde Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılarak elde edilen değerler ilgili başlıkta detaylı belirtilmiş olup, nihai değere bu iki yöntem ile elde edilen değerlerin uyumlaştırması ile ulaşılmıştır.

#### ✓ **KİRALIK SOSYAL/SPOR TESİSİ PAZARI**

Kiralık spor tesisi pazarı araştırması sonucunda pazar, il genelinde araştırılmış olup bulunan emsaller konumları, alanları, donanımları itibariyle değişiklik göstermektedir. Yapılan araştırma sonucunda, konu parsel üzerinde yer alan sosyal tesise kullanım alanı açısından emsal olabilecek büyüklükte ve donanımda kiralık emsal taşınmazın bulunmadığı görülmüştür.

Pazar araştırmasından elde edilen veriler içerisinde konut bölgelerinde yer alan spor tesislerinin büyüklüklerine ve donanımlarına bağlı olarak aylık birim kira değerinin yaklaşık 5 USD/m<sup>2</sup>/ Ay civarında olduğu, ticari yoğunluk ile birlikte konut alanlarına yakın konumda yer alan küçük kullanım alanına sahip spor tesislerinde ise aylık birim kira değerinin yaklaşık 20 USD/m<sup>2</sup>/Ay civarında olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu 1341 Ada, 64 Parsel üzerinde yer alan Sosyal Tesisin kullanım alanı, karma proje kapsamında olması, açık ve kapalı havuz gibi donanımlara sahip olması ve karma proje dahilinde bulunmasına karşın üzerinde yer aldığı parselde farklı fonksiyonların yer almaması dolayısı ile satış ve kiralama açısından avantajlı olduğu görülmüştür. Elde edilen veriler doğrultusunda değerlemeye konu Sosyal Tesis'in tamamının kiralanması söz konusu olduğundan, toplam kiralanabilir alanı üzerinden gelir elde edilebileceği öngörülerek, yaklaşık kira değeri 9 USD/m<sup>2</sup>/Ay olarak kabul edilmiştir.

#### **7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi**

Değerlemeye konu 1341 ada 64 parselde ait Yapı Ruhsatı'nda parsel üzerindeki yapının sınıfı, 4A olarak belirlenmiştir. 2014 yılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine göre 4A yapı sınıfı, 700 TL/m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir.

Maliyet Analizi Yöntemi çerçevesinde; değerleme konusu sosyal tesis binasının yapı maliyeti hesaplanmış, emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen arsa değerine, yapı maliyeti ve bölge piyasa verileri doğrultusunda geliştirme karı eklenmek suretiyle projenin toplam değeri hesaplanmıştır.

Aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde, Maliyet Analizi Yöntemi ile Sosyal Tesis'in değeri 15.276.467 TL olarak hesaplanmıştır.

**Tablo. 12 1341 Ada 64 Parsel (Sosyal Tesis) Maliyet Yöntemi ile Değer Hesabı**

ARSA PAZARI ARAŞTIRMASI DEĞERİ					
ARSA ALANI	BİRİM FİYAT (USD/m <sup>2</sup> )	ARSA DEĞERİ (USD)	ARSA DEĞERİ (TL)		
4.637,08	875	4.057.445	9.427.473		
YAPI ALANI		BİRİM FİYAT(4A)	TOPLAM (TL)		
3.991		700	2.793.700		
SOSYAL TESİS MALİYET YÖNTEMİ DEĞERİ					
			USD		
			TL		
ARSA DEĞERİ			4.057.445	9.427.473	
YAPI DEĞERİ			1.202.367	2.793.700	
TOPLAM ARSA VE YAPI DEĞERİ			5.259.812	12.221.173	
GELİŞTİRİCİ KARI			25%	1.314.953	3.055.293
<b>TOPLAM TESİS DEĞERİ</b>			<b>6.574.765</b>	<b>15.276.467</b>	

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları olarak ikiye ayrılmaktadır.

#### 7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu mesken nitelikli taşınmazlar ve sosyal tesis için yapılan Pazar araştırmaları sonucunda Emsal Karşılaştırma Analizi verileri dikkate alınarak emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan değerleri kontrol etmek amacıyla Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile de değer takdir edilmiştir.

Gelir ve değer arasındaki korelasyonu tespit etmek amacı ile ulaşılan verilerden aşağıdaki tabloda kapitalizasyon oranı (Ro) hesaplanmıştır.

**Tablo. 13 Kapitalizasyon Oranı (R0) Tespiti**

NO	ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (USD)	KİRA DEĞERİ (USD/Ay)	KİRA DEĞERİ (USD/Ay/m <sup>2</sup> )	R0
1	89	257.236	1.029	12	0,05
2	89	246.052	1.074	12	0,05
3	152	594.998	2.237	15	0,05
4	110	364.604	1.342	12	0,04
5	240	1.000.000	2.908	12	0,03
6	100	373.552	1.342	13	0,04
7	110	402.631	1.088	10	0,03
8	240	800.000	3.132	13	0,05
9	180	1.028.945	2.684	15	0,03
10	118	492.104	1.813	15	0,04

Yukarıdaki tablodan kapitalizasyon oranının %3-%5 aralığında değiştiği görülmektedir. Değerleme konusu konut nitelikli taşınmazların değer takdirinde kapitalizasyon oranı %4 olarak kabul edilmiştir.

Konut fonksiyonlu 1341 Ada 60 Parsel'de 3 adet konut nitelikli taşınmaz için Emsal Karşılaştırma Analizi ile takdir edilen aylık birim kira değeri ~9 USD/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiş olup potansiyel yıllık kira gelirlerinin Ro=%4 kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilmesi ile taşınmazların değeri Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanmıştır. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi sonucu elde edilen satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

**Tablo. 14 1341 Ada 60 Parsel Direkt Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Konut Satış Değerleri**

1341 ADA 60 PARSEL KORU ETABI B3C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KİRA DEĞERİ HESABI									
KAT	B. B. NO	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞERİ (USD/m <sup>2</sup> /Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (USD/Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (USD)	RO	DEĞER (USD)	DEĞER (TL)
15	93	156	9,0	1.404	3.262	16.848	0,04	421.200	978.658
15	94	123	9,0	1.107	2.572	13.284	0,04	332.100	771.634
15	95	80	9,5	760	1.766	9.120	0,04	228.000	529.758
TOPLAM		359		3.271	7.600	39.252		981.300	2.280.051

1341 ada 64 parsel üzerinde yer alan sosyal tesis için Emsal Karşılaştırma Analizi ile takdir edilen aylık birim kira değeri kiralanabilir alan üzerinden 9 USD/m<sup>2</sup> esas alınarak, potansiyel yıllık kira gelirlerinin projedeki konutlar için belirlenen kapitalizasyon oranı olan %4 ile kapitalize edilmesi ile taşınmaza Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile değer hesabı aşağıdaki şekilde yapılmıştır. Ancak sosyal tesisler için pazarda yatırım/kira getirisine ilişkin tutarlı bir veri oluşmadığından kapitalizasyon oranı da ne bölgesel ne de fonksiyona ilişkin olarak doğru hesaplanamamaktadır. Sosyal tesis için Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ile ortalama gayrimenkul değeri (fonksiyon göz ardı edilerek) hesabı yapılmış olmasına rağmen nihai değer takdirinde maliyet yöntemi ile hesaplanan değerlerin pazarı daha doğru yansıttığı kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 15 1341 Ada 64 Parsel Direkt Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Sosyal Tesis Değeri**

1341 ADA 64 PARSEL SOSYAL TESİS GELİR YÖNTEMİ DEĞERİ							
TOPLAM ALAN, m <sup>2</sup>	BİRİM KİRA (USD/m <sup>2</sup> /Ay)	KİRA DEĞERİ (USD/AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	KİRA DEĞERİ (USD/YIL)	RO	SATIŞ DEĞERİ (USD)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
2.450,46	9,0	22.054	51.243	264.650	0,040	6.616.242	15.372.838

Değerleme konusu 1341 ada 64 parseldeki sosyal tesis için aylık kira değeri 22.054 USD/Ay (~51.243 TL/Ay), Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile satış değeri 15.372.838,-TL olarak hesaplanmıştır.

### 7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri indirgeme oranı ile indirgenerek konu gayrimenkullerin net bugünkü değeri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

## 8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirine yönelik, Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile arsa ve konut pazarı araştırılmıştır. Yapılan Pazar araştırmaları iki farklı kategoride olup, çalışmalardan bir bölümünde satışta olan ve satılmış konutların birim satış değeri gözlemlenmiştir. Bir diğer Emsal Araştırma çalışması ise, Direkt Kapitalizasyon Yöntemi'ne veri sağlaması için daire nitelikli meskenlerin aylık birim kira değerinin takdiri amacı ile yapılmıştır.

Rapor konusu taşınmazlar kapsamında Sosyal Tesislerin değerini takdir etmek amacıyla Arsa Değeri ve İnşaat Maliyeti hesaplanmıştır.

Raporda, konu taşınmazların gerçekleşmiş satış ve kiralama bedelleri dikkate alınarak nihai sonuca varılmış olup, değer takdirinde bulunulmuştur.

Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmazların değer takdirini için yapılan hesaplar ile elde edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde uyumlaştırılmıştır.

**Tablo. 16 1341 Ada 60 Parsel 3 Adet Konut İçin Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması**

KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR (1341 ADA, 60 PARSEL)				
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	B3 BL. 93	B3 BL. 94	B3 BL. 95	TOPLAM
EMSAL KARŞILAŞTIRMA SATIŞ DEĞERİ, TL	1.105.521	828.792	557.640	2.491.954
GELİR KAPİTALİZASYONU SATIŞ DEĞERİ, TL	978.658	771.634	529.758	2.280.051
UYUMLAŞTIRILMIŞ KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ, TL	1.050.000	800.000	540.000	2.390.000
KDV ORANI	18%	1%	1%	
UYUMLAŞTIRILMIŞ KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ, TL	<b>1.239.000</b>	<b>808.000</b>	<b>545.400</b>	<b>2.592.400</b>

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV KARİÇ değerlerdir. Nihai Değer tablosunda hesaplanan KDV oranı bağımsız bölümün net alanı dikkate alınarak eklenmiş olup 150 m<sup>2</sup> den küçük kaonutlarda KDV oranı %1 alınmış, 93 numaralı bağımsız bölüm ile sosyal tesis için %18 alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanan taşınmaz değerleri için yapılan uyumlaştırmalar sonucunda değerlendirme konusu 3 Adet mesken için mevcut piyasa değeri KDV hariç toplam **2.390.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 1341 Ada 64 parsel için ise Maliyet Yöntemi Analizi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanan değerler, sosyal tesis alanları ile ilgili olarak pazarda henüz yatırım/kira getirisi arasında ihtisaslaşma konu olmadığından nihai değer takdirinde maliyet analizi ile ulaşılan değer esas alınarak taşınmaza **15.200.000 TL** (KDV Hariç) değer takdir edilmiştir.

### 8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parsel'de 3 adet konut ve 1341 Ada, 64 Parsel'de yer alan Sosyal Tesis için Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde, Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nde ve Türkiye Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi internet portalı üzerinden inceleme yapılmıştır. Yerinde ve resmi kurumlarda yapılan incelemeler doğrultusunda taşınmazlar için kat mülkiyeti tesis edilip, tapu sicilinde cins tashihi yapılarak yasal sürecin tamamlandığı görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan değerlendirme konusu taşınmazların Sermaye Piyasası

Mevzuatı hükümleri çerçevesinde G.Y.O portföyünde "Binalar" başlığında yer almasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazların sigortaya esas değerleri; 1341 Ada, 60 Parsel, Koru Etabı üzerindeki yapıların Yapı Ruhsatlarında yapı sınıfı 5A belirlenmiş olup birim maliyet 2014 yılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine göre 1.150TL/m<sup>2</sup>, 1341 ada 64 parselde ait Yapı Ruhsatı'nda parsel üzerindeki yapının sınıfı, 4A olarak belirlenmiş olup 2014 yılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine göre 4A yapı sınıfı, 700 TL/m<sup>2</sup> alınarak hesaplanmıştır. Değerlemeye konu; İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parsel'de 3 adet konut ve 1341 Ada, 64 Parsel'de yer alan Sosyal Tesisin değerlendirme tarihi itibari ile sigortaya esas değerlerine ilişkin tablo aşağıda verilmiştir.

**Tablo. 17 Taşınmazların Sigortaya Esas Değerleri**

KORU ETABI B3C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER SİGORTAYA ESAS DEĞERİ									
ADA NO	PARSEL NO	BLOK	KAT NO	B. B. NO	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER KDV HARİÇ (TL)		
1341	60	B3C	15	93	156	1150	179.400		
1341	60	B3C	15	94	123	1150	141.450		
1341	60	B3C	15	95	80	1150	92.000		
<b>TOPLAM</b>					<b>359</b>	<b>1150</b>	<b>412.850</b>		
SOSYAL TESİS SİGORTAYA ESAS DEĞERİ					ADA NO	PARSEL NO	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER KDV HARİÇ (TL)
					1341	64	3991	700	2.793.700
<b>TOPLAM SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)</b>									<b>3.206.550</b>

**Tablo. 18 Taşınmazların Kira ve Satış Değerleri**

KORU ETABI B3C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KİRA VE SATIŞ DEĞERLERİ									
ADA NO	PARSEL NO	BLOK	KAT NO	B. B. NO	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)		
1341	60	B3C	15	93	3.262	1.050.000	1.239.000		
1341	60	B3C	15	94	2.572	800.000	808.000		
1341	60	B3C	15	95	1.766	540.000	545.400		
<b>TOPLAM</b>					<b>7.600</b>	<b>2.390.000</b>	<b>2.592.400</b>		
SOSYAL TESİS KİRA VE SATIŞ DEĞERİ					ADA NO	PARSEL NO	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
					1341	64	51.243	15.200.000	17.936.000

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parselde 3 adet konut ve 1341 Ada, 64 Parsel'deki Sosyal Tesis bulunduğu Akasya Projesi ile ilgili yapılan resmi kurum incelemeleri sonucu hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamıştır. Projenin bulunduğu bölge, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, proje niteliği gibi faktörler analiz edilmiş, konu taşınmazların bölgesel, ticari, sektörel potansiyeli dikkate alınarak nihai değerlere ulaşılmıştır.

**Tablo. 19 Nihai Değer Tablosu**

1341 ADA, 64 PARSELSOSYAL TESİS	KDV HARIÇ KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
	51.243	15.200.000	17.936.000
1341 ADA, 60 PARSEL3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	KDV HARIÇ KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
	7.600	2.390.000	2.592.400
TOPLAM NİHAİ DEĞERLER, TL	58.843	17.590.000	20.528.400

29.12.2014 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD =2,3235.-TL / 1 Euro = 2,8339 alınmıştır.  
Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parsel'de 3 adet konut ve 1341 Ada, 64 Parsel'de yer alan Sosyal Tesisin değerlendirme tarihi itibari ile KDV Hariç toplam Pazar değeri **17.590.000 TL (Onyedimilyonbeşyüzdoksanbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

**\*SEVGİ TUNA**  
Mimar



**Didem ÖZTÜRK**  
Harita Yüksek Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 402394  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**GÜLNUR ÇELİK**  
M.B.A-Şehir Plancısı  
SPK LİSANS NO: 402861  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



\*Raporla ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.

