

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Bakırköy / İSTANBUL**  
**(901 ada 18 parsel)**

## DEĞERLEME RAPORU

<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 / Sözleşme Tarihi</b>	: 04 Aralık 2014
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 23 Ocak 2015
<b>Rapor Tarihi</b>	: 27 Ocak 2015
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2014/7723
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi</b>	: Yenimahalle Mahallesi, İstanbul Caddesi, 901 ada 18 no'lu parsel Bakırköy / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, Mera Öçalan İstanbul Caddesi Mevkii'nde yer alan 901 ada 5.250 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 18 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan bahçeli dispanser polikliniği hizmetleri ve çocuk hastanesi binası ve doğumevi ve çocuk hastanesi binası ve müstemilatı
<b>Sahibi</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
<b>İmar Durumu</b>	: Ticaret Alanı, Emsal (E): 1,50 ve H <sub>max</sub> : 6 kat
<b>Parsel yüzölçümü</b>	: 5.250 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazın Pazar Değeri	30.003.750,-TL	12.765.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
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	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	10
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	10
4.4.3	Kadastro İncelemesi .....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	11
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU .....	11
5.2	TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	12
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	15
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	17
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	18
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....	20
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	20
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	20
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	21
8.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	21
9. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	27
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	28

## 1. BÖLÜM

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	: Bakırköy Yenimahalle Mahallesi'nde yer alan 901 ada 18 no'lu parselin pazar değeri 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>	: 27 Ocak 2015
<b>DEĞERLEMEKONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, Mera Öçalan İstanbul Caddesi Mevkii'nde yer alan 901 ada 5.250 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 18 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan bahçeli dispanser polikliniği hizmetleri ve çocuk hastanesi binası ve doğumevi ve çocuk hastanesi binası ve müştemilatı
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	: Parsel üzerinde atıl durumda olan eski hasta binası bulunmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	: Ticaret Alanı, Emsal (E): 1,50 ve H <sub>max</sub> : 6 kat
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)</b>	
<b>TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ</b>	: <b>30.003.750,-TL</b>

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi, Profç Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır. Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibarıyla BDDK'nun "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi listesine alınmıştır.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

### 3. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında 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 portföyüne alınacak gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular 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 mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

**4. BÖLÜM****GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER****4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU**

<b>SAHİBİ</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Bakırköy
<b>MAHALLESİ</b>	: Yenimahalle
<b>MEVKİİ</b>	: Mera Öçalan İstanbul
<b>PAFTA NO</b>	: 9
<b>ADA NO</b>	: 901
<b>PARSEL NO</b>	: 18
<b>NİTELİĞİ</b>	: Bahçeli dispanser polikliniği hizmetleri ve çocuk hastanesi binası ve doğumevi ve çocuk hastanesi binası ve müştemilatı
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 5.250 m <sup>2</sup>
<b>HİSSE</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3779
<b>CİLT NO</b>	: 7
<b>SAYFA NO</b>	: 613
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 26.03.2013

(\* ) Parsel üzerindeki tesis için tapuda cins tashihi yapılmıştır.

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 28.10.2014 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre taşınmazın üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

**Beyanlar Bölümü:**

- A harfi ile gösterilen müştemilatın güney cephesinden yola 4,15 m<sup>2</sup> tecavüzü mevcuttur.

**Not:** Yukarıda yer alan beyanın rapor konusu taşınmazın değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

**Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**



### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Bakırköy Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parselin 20.03.2014 tarih ve 4438 sayılı oluru ile 644 sayılı kanun hükmünde kararname uyarınca onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarına göre "**Ticaret Alanı**" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

#### Plan notlarına göre;

1. Plan tasdik sınırı İstanbul İli Bakırköy İlçesi Yenimahalle Mahallesi 901 ada 18 parsel sınırındır.
2. Ticaret alanında iş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ve otel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, serge salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, ticari – katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmet fonksiyonlarına ilişkin yapılar yapılabilir. Oranlara bakılmaksızın birden farklı fonksiyon bir arada yer alabilir.
3. Ticaret alanında yapılanma koşulları Emsal (E): 1,50 ve  $H_{max}$ : 6 kat'dır.
4. Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşuluyla kat yükseklikleri, blok ebatları, bağlantı mekanları, şekli ve yapı nizamı mimari avan projede belirlendiği gibi olacaktır.
5. Uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
6. Tabi zemin kotunun 0,50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla yapı yaklaşma mesafesine kadar parselin tamamında zemin altı otopark yapılabilir. Bu otoparklar emsale dahil değildir.
7. Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanacak olup İstanbul Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen adedin 1,5 katından az olmayacaktır.
8. İhtiyaç duyulması halinde parselin yola cepheli bölümlerinde ilgili kurum görüşü alınarak trafo alanı ayrılabilir. Bu alanda vaziyet planına göre ifraz yapılabilir.
9. İGDAŞ, İSKİ, BEDAŞ ve kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.
10. Açıklanmayan hususlarda 14.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine ilişkin revizyon uygulama imar planı ilgili kanun ve yönetmelikler geçerlidir.

**NOT:** **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- o Rapor konusu taşınmaz için ilgili belediye tarafından verilmiş bir yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Ancak Bakırköy Belediyesi Yapı Denetim Şefliği'nin 02.09.2009 tasdik tarihli yazısında "5018 sayılı Kamu Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 44, 45 ve 60. maddeleri ile 178 sayılı Maliye Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin 13. maddesi uyarınca 02.10.2006 tarih ve 26307 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe gire kanunun 10. maddesine göre cins tashihi yapılmıştır." ifadesi yer almaktadır. Bu yazıya istinaden parsel üzerindeki binaların yasal oldukları görülmektedir.
- o Ayrıca arşiv dosyasında ilgili binalara ait 07.05.1974 tarih ve 1974/3272 sayılı onaylı mimari proje bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre; parsel üzerindeki tesis ana bina, A, B, C ve D bloklardan oluşmaktadır.
- o Projesine göre Ana Bina; 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın toplam kullanım alanı yaklaşık 5.360 m<sup>2</sup>'dir.
- o A Blok; 2 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak inşa edilmiştir. A blokun toplam inşaat alanı 7.315 m<sup>2</sup>'dir.
- o B Blok; 2 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak inşa edilmiştir. B blokun toplam inşaat alanı 5.585 m<sup>2</sup>'dir.
- o C Blok; 2 bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 4 katlı olarak inşa edilmiştir. C blokun toplam inşaat alanı 585 m<sup>2</sup>'dir.
- o D Blok; 2 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak inşa edilmiştir. D blokun toplam inşaat alanı 2.185 m<sup>2</sup>'dir.
- o Parsel üzerindeki yapıların toplam inşaat alanı 21.030 m<sup>2</sup>'dir.
- o Ancak değerlendirme tarihi itibariyle yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yapıların atıl durumda ve kullanılamaz durumda oldukları görülmüştür.

**Taşınmazın imar durumu (belediye) incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

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

##### 4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Bakırköy İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 26.03.2013 tarih ve 3779 yevmiye no'lu satış işleminden TOKİ adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

##### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Bakırköy İlçesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parselin 08.03.2004 / 18.11.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı / Tadilat paftasında büyük bir kısmı "**Sağlık Tesisleri Alanı (4.866 m<sup>2</sup>)**" bir kısmı ise "**Yol Alanı (384 m<sup>2</sup>)**" içerisinde kalmakta iken 20.03.2014 tarih ve 4438 sayılı oluru ile 644 sayılı kanun hükmünde kararname uyarınca onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarına göre "**Ticaret Alanı**" lejantına sahip olmuştur.

##### 4.4.3 Kadastro İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların kadastral durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

## 5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, İstanbul Caddesi üzerinde konumlu olan 901 ada, 18 no'lu parsel üzerinde yer alan **Eski Bakırköy Kadın Doğum ve Çocuk Hastanesi'dir.**

Hastane 2011 yılından beri kapalı durumdadır. Yapılar kullanılamaz durumda olup ciddi tadilatlara ihtiyaç duyulmaktadır. Görüş ve kanaatimize göre tesis binaları ekonomik ömürlerini tamamlamışlardır.

Taşınmazın yanında Bakırköy Lisesi, taşınmazın da üzerinde yer aldığı İstanbul Caddesi üzerinde ve taşınmaza yakın konumda; Capacity AVM, Titanic Otel, Carousel AVM, Acıbadem Hastanesi, zemin katları dükkan / mağaza normal katları konut ve ofis olarak kullanılan 5 – 7 katlı binalar bulunmaktadır.

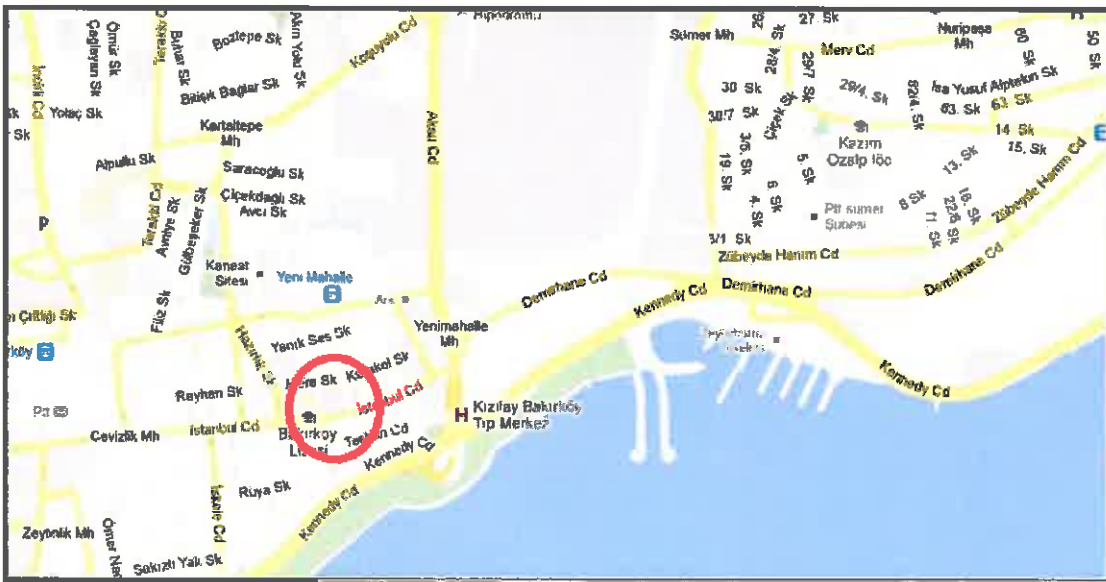
Taşınmazın konumlu olduğu İstanbul Caddesi bölgenin yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu önemli arterlerinden birisi konumunda olup taşınmazın konumlu olduğu noktada yaya ve taşıt sirkülasyonu azalmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, reklam kabiliyeti ve müşteri celbi, bölgede benzer yüzölçümüne sahip satılık / kiralık arsaların olmaması, taşınmazın değerini olumlu yönde etkilerken, mevcut imar durumu ise değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bölgede son yıllarda geliştirilen lüks konut projeleri ile inşaat yatırımlarında artış gerçekleşmiştir.

Taşınmaz; Aksu Caddesi'ne 300 m, Sahil Yolu'na 500 m, Ataköy Marina'ya 3,5 km, Atatürk Havalimanı'na 9 km ve Taksim'e 15 km mesafededir.

Bölge, Bakırköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2 TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Rapor konusu tesis parselinin yüzölçümü 5.250 m<sup>2</sup>'dir.
- Parsel düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel İstanbul Caddesi'ne, General Kani Elitez Sokak ve Mera Sokak'a cepheli konumdadır.
- Parsel üzerinde eski Bakırköy Kadım Doğum ve Çocuk Hastanesi tesisi yer almaktadır. Tesis 2011 yılından beri kapalı durumdadır.
- Hastane; ana bina, A, B, C ve D bloklar olmak üzere toplam 5 bloktan oluşmaktadır.
- Ana bina; 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın toplam kullanım alanı yaklaşık 5.360 m<sup>2</sup>'dir. A Blok; 2 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak inşa edilmiştir. A blokun toplam inşaat alanı 7.315 m<sup>2</sup>'dir. B Blok; 2 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak inşa edilmiştir. B blokun toplam inşaat alanı 5.585 m<sup>2</sup>'dir. C Blok; 2 bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 4 katlı olarak inşa edilmiştir. C blokun toplam inşaat alanı 585 m<sup>2</sup>'dir. D Blok; 2 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak inşa edilmiştir. D blokun toplam inşaat alanı 2.185 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerindeki yapıların toplam inşaat alanı **21.030 m<sup>2</sup>'dir.**
- A, B ve C bloklar yerinde birbirine bitişik konumda olup birbirleriyle bağlantılıdır. Ayrıca ana bina ile A blok arasında 3. ve 4. normal katlarda geçiş yer almaktadır. Bunun yanı sıra ana bina ile D blok arasında da zemin katta geçiş bulunmaktadır.
- Tüm yapılar betonarme tarzda inşa edilmişlerdir.
- Binalarda pencere ve kapı doğramaları alüminyum ve PVC'dir. Duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır. Zeminler kısmen seramik, kısmen PVC esaslı yer kaplaması kısmen ise mermer kaplıdır. Islak hacimlerde yer alan klozet, pisuvar, lavabo ve vitrifiyeler sökülmüştür.
- Ana binada 1 adet büyük bir adet de yolcu asansörü, A, B ve C bloklarda ise 2 adet büyük, 1 adet ameliyat ve 1 adet da yolcu asansörü mevcuttur. Ancak asansörler kullanılamaz durumdadır. Binalarda ayrıca demirden mamul yangın merdivenleri yer almaktadır. Yangın tesisatları ve dolapları yerinde sökülmüş durumdadır.
- Bina dış cepheleri dış cephe boyası ile kaplı olup çatılar kiremit ve saç panel kaplıdır.
- Hastane binalarının yaşları ortalama 40 – 45 arasında değişmektedir. Yerinde yapılan incelemelerde yapıların **oldukça bakımsız ve kullanılamaz durumda oldukları ve ciddi tadilatlara ihtiyaçları oldukları gözlenmiştir.**
- Tesis parselin konumlu olduğu İstanbul Caddesi bölgenin en önemli arterlerinin birisi konumundadır. Cadde üzerinde yüksek bir ticari potansiyel ve müşteri celbi bulunmaktadır. Taşınmazın mevcut durumu (yapıların çok eski olması ve ekonomik ömürlerini tamamlamış olması ayrıca mevcut imar lejantının daha etkin bir fonksiyona sahip olması) dikkate alındığında gayrimenkulün değerini etkileyen en önemli faktörün arsa değeri olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Bu görüşten hareketle değerlendirilmede tesis binaları için değer takdir edilmemiş olup arsa değerinin gayrimenkulün toplam değerinde ana belirleyici olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 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 kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu da dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerindeki yapıların yıkılarak parsel üzerinde "**ticaret projesi**" geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

## 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 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.





İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

### **Bakırköy İlçesi**

1989'a kadar İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüştür.

İlçe sınırları kuzeyindeki E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km<sup>2</sup> alana kuruludur.

Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. 1926'da ilçe olan Bakırköy'den; 1957'de Zeytinburnu (Fatih'in batı mahallelerini de alarak), 1987'de Küçükçekmece ayrılarak ilçe olmuştur. 1992'de Bağcılar, Bahçelievler ve Güngören (Esenler 1994'te Bağcılar ve Güngören ilçelerinin bazı mahallelerinden oluşmuştur) Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur.

İlçenin nüfusu 2010 yılı adrese dayalı nüfus sayım sistemine göre 219.145 kişidir.

Bakırköy ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçede bulunan Galleria, A Plus, Carousel, Town Center, Capacity, Marmara Forum gibi alışveriş merkezleri ticari hayatı canlı tutmaktadır. Ayrıca birçok dershanenin de bu bölgede bulunması, ticari ve sosyal hayatı da canlı tutmaktadır.

Bakırköy Belediyesi tarafından 1989'da yaptırılmaya başlanan ve 1991'de hizmete açılan "Bakırköy Yeraltı Çarşısı"nda 2009 itibarıyla toplam 101 dükkân bulunmaktadır ve bu çarşı da ilçenin ekonomisine katkıda bulunan öğelerden biri olmaya devam etmektedir.

Hava, kara ve deniz ulaşımı açısından Türkiye'nin en zengin ulaşımına sahip Bakırköy, uluslararası havacılık alanında faaliyet gösteren Atatürk Havalimanı ile büyük bir turizm potansiyeline sahiptir. Kültür merkezleri, Sosyal hizmet alanları, beş yıldızlı oteller, dünya standartlarında büyük alışveriş merkezleri ile Bakırköy'ü turizme yönlendirilmektedir.

Bakırköy; esnaf, bürokrat, emeklilerin meydana getirdiği toplum yapısı görünümünü arz eder. Yeniden yerleşim hemen hemen yok gibidir. Bu nedenle mevcut nüfus ve yapısı uzun yıllar bu düzeyde kalma özelliği göstermektedir.

Bakırköy'de Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı Mahalleleri en eski yerleşim alanları olmaları nedeniyle mimaride o günlerin özelliğini taşımaktadır. 1960'dan sonraki yıllarda kurulmaya başlanan Ataköy siteleri 20 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme

göstermiş olup, mimari ve şehircilik planlamasında örnek bir düzeye ulaşmıştır. Halen kısım olarak ifade edilen bu mahalleler 1. kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur.

## **Ulaşım**

Taşınmazın yer aldığı bölgede gayrimenkullerin değerini etkileyen en önemli etkenler; D100 (E-5) Karayoluna, TEM Otoyolu'na ve Atatürk Havalimanı'na olan yakınlığıdır.

Bu nedenle; TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna yakınlıkları (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olmaları) **rapor konusu taşınmaza önemli avantajlar sağlamaktadır.**

Taşınmazın konumlu olduğu bölgeye ayrıca deniz otobüsleri ve hafif raylı sistem ile de ulaşım sağlanabilmektedir.

## **6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

### **Olumlu etkenler:**

- o Merkezi konumu,
- o Bölgenin en işlek caddesi olan İstanbul Caddesi'ne cepheli konumda olması,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Müşteri celbi,
- o Mevcut imar durumu,
- o Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- o Bölgede hergeçen gün artan elit konut projelerinin varlığı,
- o Bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek satılık arsanın yok denecek kadar az olması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### **Olumsuz etkenler:**

- o Üzerindeki yapıların ekonomik ömürlerini tamamlamış olması,
- o İstanbul Caddesi üzerinde taşınmazın konumlu olduğu bölgede ticari hareketliliğin azalmaya başlıyor (caddenin başlarına doğru ticari hareketlilik daha fazladır) olması.

## 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

### Bölgede satışta olan arsalar

1. Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde Novotel yakınında konumlu, "Turizm Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,50" yapılaşma hakkına sahip olan, 73.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 2007 yılında ihale yoluyla TOBB tarafından 392.000.000,-TL bedel ile satın almıştır. Bu arsa için 2013 yılında Kalkavan, Gül Yapı ve Hasan Sever İnşaat proje için 1.140.000.000,-TL asgari bedel taahhüt etmiştir.  
(2007 yılındaki m<sup>2</sup> satış değeri ~ 5.370,-TL) (2013 yılındaki m<sup>2</sup> satış değeri ~ 15.615-TL)
2. Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde konumlu olan ve Ottomare Suites Projesi'nin inşa edildiği 15.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 774 ada 52 no'lu parsel Eylül/2007 tarihinde 87.000.000,-TL + KDV bedelle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den satın almıştır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 5.615,-TL) Uygulama esnasında parsel numarası 54 olarak değişmiş ve parsel yüzölçümü 13.534,69 m<sup>2</sup> olmuştur. Parsel TK "tercihli alan" Alanında kalmakta olup yapılaşma hakkı Emsal (E): 2,50 şeklindedir.
3. Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde konumlu olan ve Ottomare Suites Projesi'nin arkasında konumlu olan 36.396,97 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 774 ada 53 no'lu parsel Bakırköy 18. İcra Müdürlüğü tarafından 15 Eylül 2014 tarihinde 366.217.386,-TL + KDV muammen bedelle satışa çıkarılmıştır. almıştır. Parsel TK "tercihli alan" Alanında kalmakta olup yapılaşma hakkı Emsal (E): 2,50 şeklindedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 10.060,-TL)
4. Bakırköy Osmaniye Mahallesi'nde Veliefendi'ye yakın konumda olan 3.814 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut + ticaret alanı lejantına ve "Emsal: 1,20" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen arsa için 12.500.000,-Euro talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.275,-Euro / ~ 8.685,-TL)  
İlgili tel. / Bodurlar Emlak: 0 212 632 26 15
5. Bakırköy Sahil Yolu'na yakın konumda olan "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 3 yapılaşma şartına sahip 5.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 22.000.000,-USD'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.230,-USD / ~ 9.945,-TL)
6. Bakırköy Adliye Binası karşısında konumlu olan 615 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ticaret alanı lejantına ve "H: 18,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen arsa için 7.650.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 12.440,-TL)
7. Bölgede yapılan incelemelerde İstanbul Caddesi üzerinde ve yakın çevresinde satılık boş parsel bulunmamıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde İstanbul Caddesi üzerinde ve yakın çevresinde genel olarak satışta olan gayrimenkullerin eski binalar oldukları ve bu yapıların yıkılarak yerlerine otel veya iş merkezi inşa edildikleri öğrenilmiştir. (Genel olarak İstanbul Caddesi üzerinde verilen yapılaşma hakkı 18,50 m yükseklikte Konut + Ticaret Alanı lejantıdır) Capacity AVM'ye yakın olan kısımlarında arsa bedellerinin 15.000 – 25.000,-TL

mertebelerinde oldukları ticaretin yoğun olduğu bu kısımlardan uzaklaştıkça arsa bedellerinin 7.500- 10.000,-TL'lere kadar gerilediği belirlenmiştir.

Notlar: 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,3505 TL ve 1,-EURO = 2,6520 TL'dir.

2) Tüm emsaller pazarlığa açıktır.

### **Bölgedeki satılık ticari üniteler**

1. İstanbul Caddesi yakınında bulunan zemin ve bodrum kattan oluşan toplam 400 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 2.500.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 6.250,-USD / ~ 14.690,-TL)  
İlgili tel. / Maxera Gayrimenkul: 0212 466 49 80
2. İstanbul Caddesi yakınında Mera Sokak üzerinde bulunan 30 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 140.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.665,-TL)  
İlgili tel. / Cihan Emlak: 0212 570 08 02
3. İstanbul Caddesi üzerinde bulunan 150 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 1.600.000,-USD'dir. Konum şerefyesi rapor konusuna taşınmaza göre çok daha yüksektir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 10.665,-USD / ~ 25.070,-TL)  
İlgili tel. / Bodurlar Emlak: 0212 632 25 48
4. İstanbul Caddesi üzerinde konumlu toplam 1.100 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip binanın satış değeri 6.500.000,-USD'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 5.910,-USD / ~ 13.890,-TL)  
İlgili tel. / Arda Gayrimenkul: 0212 660 16 10
5. İstanbul Caddesi üzerinde konumlu 30 yaşındaki 5 katlı binanın 3. normal katında yer alan 110 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 450.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.090,-TL)  
İlgili tel. / Kartal Emlak: 0212 543 77 08
6. İstanbul Caddesi üzerinde konumlu 30 yaşındaki binada yer alan 210 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dubleks ofisin satış değeri 650.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.095,-TL)  
İlgili tel. / Kartal Emlak: 0212 543 77 08
7. İstanbul Caddesi üzerinde konumlu 65 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 1+1 ofisin satış değeri 355.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 5.460,-TL)  
İlgili tel. / Garmin Gayrimenkul: 0212 543 39 59
8. İstanbul Caddesi üzerinde konumlu Capacity AVM yakınında yer alan 100 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 650.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 6.500,-TL)  
İlgili tel. / 533 734 43 48

9. İstanbul Caddesi üzerinde konumlu 57 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 1+1 ofisin satış değeri 270.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.735,-TL)  
İlgili tel. / Bodurlar İnşaat: 0212 632 25 48
10. Referans İstanbul Projesindeki home ofis niteliğindeki brüt 70 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 1+1 üniteler 338.000 – 381.000,-TL aralığında satılmaktadırlar.  
(m<sup>2</sup> satış değerleri 4.830 – 5.445,-TL)  
İlgilisi / Satış ofisi

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

### 7.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri ise arsanın pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

## **8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

### **8.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazların pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

#### **I. Arsanın değeri**

#### **II. Arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri**

**Not:** Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

#### **8.1.1. Arsa değeri:**

Arsanın değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

### **8.1.1.1 Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç**

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında bölgedeki yapılaşma eğilimine de bağlı olarak parsel eş değer nitelikte yüzölçüm ve imar düzenlemesine sahip satılık emsal bulunamamıştır.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

Bu yöntemde arsanın bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazın arsası için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirilmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

### **ARSALARIN EMSAL ANALİZİ**

Raporun piyasa bilgileri bölümünde yer alan taşınmazlardan 1, 2 ve 3 no'lu emsallerin m<sup>2</sup> birim değerlerinin 10.000 – 15.750,-TL aralığında oldukları görülmektedir. Bu taşınmazlar konum ve yapılaşma hakkı bakımından rapor konusu taşınmaza göre oldukça yüksek şerefiyelere sahiptirler.

4 ve 5 no'lu emsaller ise sahil yoluna yakın konumlarda olup rapor konusu taşınmaza göre konum şerefiyesi olarak yüksektirler. Bu taşınmazların ayrıca satışları esnasında pazarlık payları da olacaktır. 6 no'lu emsal ise rapor konusu taşınmazdan daha düşük bir konum şerefiyesine sahip olsa da büyüklük açısından daha kolay satılabilir özelliğe sahiptir. Bu emsal için de satış sırasında bir pazarlık payı olacaktır. Ayrıca rapor konusu parsel üzerinde eski yapıların olması ve olası yeni bir proje yapılması durumunda bir yıkım maliyeti de oluşacaktır. Tüm bu bilgilerin ışığında emsallerin de şerefiye değerleri hesaplanarak bir fiyat ayarlaması yapılmıştır.

Belirtilen piyasa bilgileri ve şerefiyelendirme kriterlerinden de hareketle rapor konusu parselin m<sup>2</sup> birim satış değerinin 5.715,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### **ULAŞILAN SONUÇ**

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>ADA/PARSEL NO</b>	<b>YÜZÖLÇÜMÜ (M<sup>2</sup>)</b>	<b>M<sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)</b>	<b>PAZAR DEĞERİ (TL)</b>
901/18	5.250	5.715	30.003.750

### **8.1.1.2 Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç**

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsaların maliyetinin, arsalar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

**a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

**b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

#### **Proje hakkında genel kabuller**

Değerlemeye konu parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda anlatılmıştır.

- Parselin yüzölçümü ve emsalden gelen inşaat alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>ADA / PARSEL NO</b>	<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>PLAN FONKSİYONU</b>	<b>EMSAL (E)</b>	<b>EMSAL İNŞAAT ALANI</b>
901 / 18	5.250	Ticaret Alanı	1,50	7.875

- Projedeki ortak alanların; benzer nitelikteki projelere bakıldığında emsal inşaat alanının yaklaşık % 75'i kadar olacağı kabul edilmiştir. Ayrıca ticaret alanları için emsal alanın % 20 fazlası satılabilir alan olacağı kabul edilmiştir.
- Bu sonuçlardan hareketle emsal inşaat alanları, satılabilir alanlar ve ortak alanlar dahil toplam alanlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>ADA / PARSEL NO</b>	<b>EMSAL İNŞAAT ALANI</b>	<b>SATILABİLİR ALAN</b>	<b>ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>
901 / 18	7.875	9.450	13.780

- Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve imar durumu dikkate alınarak yatırımın bir ticaret projesi olacağı kabul edilmiştir.



## I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

### • İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **13.780 m<sup>2</sup>**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı IV-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 800,-TL'dir. Ancak bölge genelindeki nitelikli projeler incelendiğinde ve parsel üzerindeki A+ bir ticaret projesi gerçekleştirileceği varsayımı ile inşaat birim maliyetinin 1.150,-TL mertebelerinde olacağı kabul edilmiştir. Ayrıca bu maliyetlere ilave olarak mevcut yapıların yıkılma maliyeti de eklenecektir. Bu maliyet de göz önünde bulundurularak m<sup>2</sup> birim maliyeti 1.250,-TL olarak alınmıştır.
- Projenin inşaatını yaklaşık 2 yıl içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2016 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

### • İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Proje inşaatına 2015'de başlanıp 2016'da tamamlanması planlanmaktadır.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2015	2016
İnşaat gerçekleşme oranı	% 60	% 40

### • İskonto Oranı :

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

### • Maliyet Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

### Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda ticaret projesi maliyetinin bugünkü finansal değeri **16.142.499,-TL (~ 16.145.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

## **II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ**

### Varsayımlar ve kabuller :

#### • **Satış Değeri ve Satılabilir Alan:**

- Ticaret projesinin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Satılabilir alan **9.450 m<sup>2</sup>**'dir.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek ticari projeler ve ticari üniteler dikkate alınmıştır. Bu projelerdeki ofislerin ortalama m<sup>2</sup> satış değerleri 5.000 – 7.500,-TL gibi bir aralıktadır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak ofislerin ortalama m<sup>2</sup> satış değeri **6.000,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2016 yılı için % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

#### • **Satışların Gerçekleşme Oranı:**

Satışların % 50'sinin 2015, kalan % 50'sinin ise 2016 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

#### • **İskonto Oranı :**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

#### • **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

#### • **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin hâsılatının bugünkü finansal değeri **57.826.188,-TL (~ 57.825.000,-TL)** olarak hesaplanmıştır.

### Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hâsılatının bugünkü toplam değeri	<b>57.825.000</b>
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	<b>- 16.145.000</b>
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ TOPLAMI</b>	<b>41.680.000</b>

### 8.1.1.3. ARSANIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	30.003.750,-TL
Gelir İndirgeme	41.680.000,-TL

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri **30.003.750,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### 8.1.2. Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri:

Rapor konusu parsel üzerine yer alan binaların toplam kullanım alanı 21.030 m<sup>2</sup>'dir. Yapılar ortalama 40 - 45 yaş aralığında olup genel olarak ekonomik ömürlerini tamamlamışlardır. Yerinde yapılan incelemelerde yapıların **oldukça bakımsız ve kullanılmaz (atıl) durumda oldukları ve ciddi tadilatlara ihtiyaçları oldukları gözlenmiştir.**

Ayrıca mevcut imar durumuna göre parsel üzerinde yapılacak yeni bir ticari projenin daha etkin ve verimli kullanım olacağı görüşü ve kanaatindeyiz. Tüm bu bilgilerin ışığında parsel üzerindeki atıl durumdaki yapılara bir değer takdir edilmemiştir.

### **8.1.3 Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değeri:**

Taşınmazın arsa ve bina olmak üzere toplam pazar değeri aşağıda sunulmuştur.

<b>ARSA DEĞERİ</b>	30.003.750
<b>BİNA DEĞERİ</b>	---
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>30.003.750</b>

## **9. BÖLÜM**

### **TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Taşınmaz ilgili son üç yıl içerisinde mevzuat kapsamında tarafımızca hazırlanan bir gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 10. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam pazar değeri için;

**30.003.750,-TL** (Otuzmilyonüçbinyediyüzelli Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.  
(30.003.750,-TL ÷ 2,3505 TL/USD (\*)  $\cong$  **12.765.000,-USD**)

Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,3505 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 35.404.425,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 27 Ocak 2015

(Ekspertiz tarihi: 23 Ocak 2015)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Eki:

- İNA tabloları
- Konum krokileri
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazısı
- İmar planı paftası
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri