

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.



İstanbul Bağcılar Parseli

HAZIRLAYAN



PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A. Ş.

Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No: 16, DAP Royal Center, A Blok, Kat: 16, D: 77,
Maltepe/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 428 32 33, Faks: +90 (216) 428 32 83

bilgi@peritusgdd.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZIN ÖZET BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.	
Raporu Hazırlayan Kurum	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.	
Talep Tarihi	28.01.2015	
Rapor No	2015EMLAKKONUT_GYO – 36	
Değerleme Tarihi	09.11.2015	
Rapor Tarihi	11.11.2015	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey mahallesi, 1562 ada 7 parsel	
İmar Durumu	Bkz. Belediye incelemesi bölümü	
Mülkiyet Bilgisi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	
Adresi	İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey mahallesinde konumludur.	
Gayrimenkuller İçin Takdir Edilen Toplam Değer (KDV Hariç)		
Pazar Değeri	893.700,00 - TL	308.172,41. - USD

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2 - KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3 - Rapor içeriğinde T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1, - USD= 2,90 TL olarak kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır

4 - Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5 -Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Raporu Hazırlayanlar	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Aydın BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 401518)	Alper ECER (SPK Lisans Belge No: 404284)

İçindekiler

1.	DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER.....	5
1.1.	Dayanak Sözleşmesi.....	5
1.2.	Değerleme Tarihi.....	5
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	5
1.4.	Rapor Türü.....	5
1.5.	Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6.	Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılmış Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	5
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri.....	6
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri.....	6
3.	DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ.....	7
3.1.	Değerleme Raporunun Amacı.....	7
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar.....	7
3.3.	Uygunluk Beyanı.....	7
3.4.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler.....	9
3.4.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	10
3.4.2.	Maliyet Yaklaşımı.....	10
3.4.3.	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi.....	11
3.4.4.	En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi.....	11
3.4.5.	Parsel Geliştirme Analizi.....	11
4.	GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	14
4.1.	Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	14
4.1.1.	Demografik Veriler.....	14
4.1.2.	Ekonomik Veriler.....	15
4.2.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	17
4.2.1.	İstanbul İli.....	17
4.2.2.	Bağcılar İlçesi.....	18
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER.....	19
5.1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	19
5.2.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	20
5.2.1.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	20
5.3.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki.....	20
5.3.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki.....	20
5.3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	21
5.3.3.	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
5.3.4.	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi.....	21
5.3.5.	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	21
5.3.6.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri.....	21
5.3.7.	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	21
5.3.8.	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
5.3.9.	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	22
6.1.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	22
6.2.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler.....	22
6.3.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	22
6.4.	Kira değeri analizi ve kullanılan veriler.....	22
6.5.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar.....	22
6.5.1.	Emlak Rayiç Değeri.....	23

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6.6.	Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	23
6.6.1.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	23
6.6.2.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	23
6.6.3.	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	23
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
8.	SONUÇ	25
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	25
8.2.	Nihai Değer Takdiri	25
9.	RAPOR EKLERİ	25

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'nin 28.01.2015 tarih ve 170.99 - 11 - 1144sayılı talebine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 01.06.2015 tarihi itibarıyla çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarının raporlanmasına esas teşkil edecek olan dokümanlar 09.11.2015 tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

Bu sürede, gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Değer tespitine esas alınan veriler ve değerlendirme tarihi 09.11.2015'tir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'nin 28.01.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 11.11.2015 tarihinde, 2015EMLAKKONUT_GYO_36 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.4. Rapor Türü

Bu çalışma, İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde 1 adet, "Askeri Atış Arazisi" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında tespit edilmesi amacıyla hazırlanmış bir değerlendirme raporudur.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Alper ECER ve sorumlu değerlendirme uzmanı Aydın BİLGİN tarafından hazırlanmıştır.

1.6. Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılmış Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlamamıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
Mallıpa / İstanbul / T.C. 34398 / 32 / 34 / 31
RAPOR NO: 2015_EMLAKKONUT_GYO_036 RAPOR TARİHİ: 11.11.2015

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş., Sermaye Piyasası Kurulunun 05.04.2012 Tarih ve 11/402 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Unvan	: PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Merkez	: Maltepe, İSTANBUL
Adres	: Altayçeşme Mahallesi, Çam Sokak, No: 16, DAP Royal Center, A Blok, Kat: 16, D: 77, Maltepe/İstanbul
Kuruluş Tarihi	05.10.2011
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 11.10.2011
Ticaret Sicil Numarası	: 792400
Sermayesi	: 300.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No	: Küçükyalı Vergi Dairesi/7280368320
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerinin restorasyon - restitüsyon proje değeri analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Unvanı: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

Müşteri Adresi: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4, Ataşehir/İSTANBUL

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

Bu çalışma, içerikte detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin güncel pazar değerlerinin, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. yetkililerinin yazılı talebi üzerine, **Sermaye Piyasası Kurulu** düzenlemeleri kapsamında tespit edilmesi amacıyla hazırlanmış değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'nin, 28.01.2015 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3.3. Uygunluk Beyanı

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporunda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.4.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş. / EMLAK VE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul / T.C. / 34100
Maliye / İstanbul / T.C. / 0212 538 32 33 - 34 / 35
KURUMSAL MÜHÜR NO: 0212 538 32 33
FAX NO: 0212 538 32 34

RAPOR NO: 2015_EMLAKKONUT_GYO_036

RAPOR TARİHİ: 11.11.2015

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımını" saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziyi elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi) 'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

- Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.
- Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak Pazar Değeri tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.
- Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.
- Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen soyutlama olarak da adlandırılır) . Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

- Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımında bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur.

Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

4.1. Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

4.1.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür.

Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,82'si (38.711.602) kadınlardan oluşur. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0 - 14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0 - 14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,27'sine karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

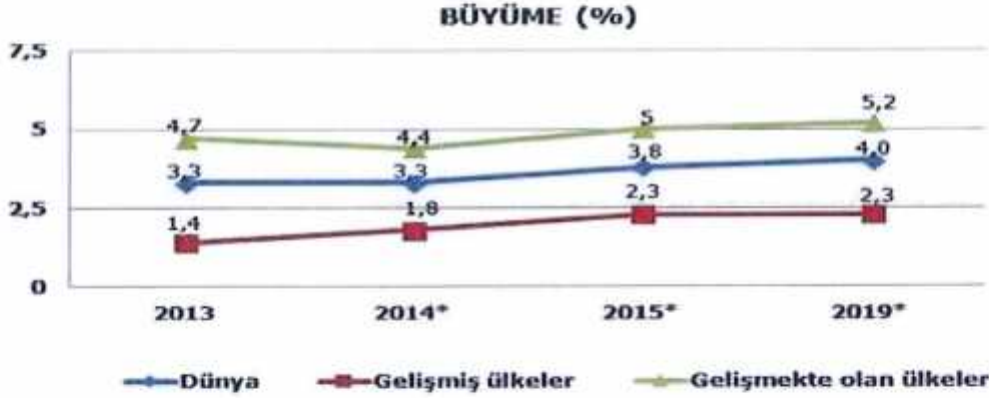


PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.1.2. Ekonomik Veriler

Dünya ekonomisi 2013 yılında %3,3 büyüdükten sonra 2014 yılına % 3,3 büyüme beklentisi ile başlamıştır. IMF Küresel Ekonomik Görünüm 2014 Raporunun Ekim ayında yayımlanan güncellemeninde mevcut risklerin yanında yeni risklerin ortaya çıkmasının etkisiyle büyüme tahminleri aşağı yönlü revize edilmiştir.

Dünya ekonomisinin 2014 yılına ilişkin büyüme tahmini % 0,4 puan indirilerek %3,7'den %3,3 düzeyine düşürülmüştür.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014, (*) Tahmin

IMF, dünya büyüme tahminlerinin yanında gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2014 yılı büyüme tahminlerinde de aşağı yönlü değişiklikler yapmıştır. Gelişmiş ekonomilerin 2014 yılı büyüme tahmini % 2,2'den % 1,8'e, gelişmekte olan ekonomilerin büyüme tahminini ise aynı dönemde %4,8'den % 4,4 seviyesine indirilmiştir. Küresel ekonomik görünüme yönelik yapılan değerlendirmede genel olarak küresel ekonomide devam eden aşağı yönlü risklerin yanında jeopolitik risklerin yükselmeye başlamasının petrol fiyatları üzerinde keskin bir artışa yol açabileceği vurgulanmıştır.

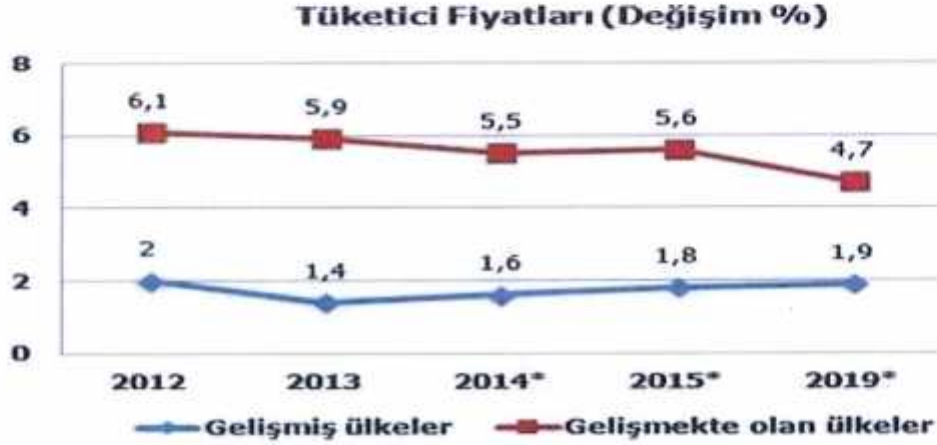


Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (*) Tahmin

Dünya genelinde ekonomik entegrasyonun öncü göstergesi olan dünya mal ve hizmet ticaret hacmi 2010 yılındaki küresel toparlanmadan sonra takip eden yılda %6,1'lik bir artışla pozitif görünümünü korumuş ancak 2013 yılında küresel ekonomideki yeniden dengeleme karşısında

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

%3,0'lük sınırlı bir büyüme göstermiştir. IMF tahminine göre, dünya toplam mal ve hizmet ticareti hacmi 2014 ve 2015 yıllarında sırasıyla %3,8 ve %5,0 oranında artacaktır.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (*) Tahmin

Küresel krizin 2009 yılı genelinde dünya ekonomisinde yarattığı şiddetli daralma fiyatlar genel düzeyinde de aşağı yönlü baskı yaratmıştır. Dünya genelinde ani şekilde soğuyan talebe paralel yükselen işsizlik oranları beraberinde dezenflasyonist bir görünüm getirmiştir.

Ekonomik toparlanma yılı olan 2010'da ise özellikle gelişmiş ülke tüketici fiyat seviyelerinde yukarı yönlü bir hareket gözlenmiştir. Bu durum krizden çıkış sürecinde batının büyük ekonomilerince alınan eşi görülmemiş genişletici para politikaları ile açıklanabilirken enjekte edilen likiditenin kısa zaman içinde başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere finansman açığı olan diğer ekonomilerce absorbe edilmesi enflasyon görünümünün bu ülkelerde daha büyük bir oranda bozulmasına sebebiyet vermiştir.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (*) Tahmin

Küresel ekonomideki yavaşlama ve talebin sınırlı kalması ile birlikte ticaretteki büyümede sınırlı kalmaktadır. Dünya ticaretindeki bu koşullar içinde ticarete konu olan mal fiyatları da zayıf kalmaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş. (MERSİS NO: 27080100000000000000)
Nispetiye - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
MERSİS NO: 27080100000000000000
KURUMSAL MERSİS NO: 27080100000000000000
Tic. Sic. No: 27080100000000000000

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Petrol ve enerji fiyatlarının 2013 ve 2014 yıllarında gerileyeceği öngörülmektedir. Metal ve diğer emtia fiyatlarında 2013 yılındaki % 1,5 artış sonrası 2014 yılında %4,2 gerileme beklenmektedir. İmalat sanayi ürünlerinde ise 2013 yılından sonra 2014 yılında da ortalama fiyat değişimi beklenmemektedir. İnşaat malzemeleri ürünleri metal fiyatlarındaki gerilemeden etkilenenektir.

Yine imalat sanayi ürünlerinde oluşan keskin rekabetin yarattığı fiyat baskısı inşaat malzemesi ürünlerinin fiyatlarını da sınırlaması beklenmektedir. Yılın ilk yarısında küresel enerji fiyatları ile tarım ve gıda fiyatları yukarı yönlü seyrederken, endüstriyel metaller ve değerli metaller de yukarı yönde hareket etmişlerdir. Ukrayna'daki siyasi gerilimin devam etmesi, Libya'daki arz kısıntıları ve Irak'ta yaşanan olumsuz gelişmeler, bölgesel fiyat farklılıkları rafineri şirketlerinin stratejilerini ve küresel rekabet ortamını etkilemektedir.

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.2.1. İstanbul İli

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa



Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir.

Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

asil gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

4.2.2. Bağcılar İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında, Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Bağcılar E-80 (TEM) otoyolunun 0-2 güzergahı ile bu güzergahın D-100 (eski E-5) Otoyolunun, güneybatı ve kuzey-doğu ekspres bağlantıları arasında bir geçit özelliği taşımaktadır. Batıda Küçükçekmece , Kuzeyde askeri arazi ve Esenler, doğuda Güngören, güneyde ise Bahçelievler ilçeleri ile çevrili Bağcılar İlçesi 22 km²alana kuruludur.

Bağcılar, Osmanlı döneminde Rum ahalinin yaşadığı Mahmutbey Nahiyesi'nin köylerinden biriydi.Mahmutbey Nahiyesi 1990'lı yıllara gelindiğinde hiç bir alt yapısı olmayan, çamur içinde yüzen sokakları ve caddeleriyle büyük bir köy hüviyetine bürünmüştü.Bağcılar, 1992 yılına kadar Bakırköy Belediyesi'ne bağlı bir yerleşim birimi iken Kirazlı, Güneşli ve Mahmutbey semtlerinin birleştirilmesi sonucu 3806 sayılı yasa ile müstakil belediye ve ilçe haline getirildi.



İlçenin mahalleleri sırasıyla Bağlar Mahallesi, Barbaros Mahallesi, Çınar Mahallesi, Demirkapı Mahallesi, Evren Mahallesi, Fatih Mahallesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, Göztepe Mahallesi, Güneşli Mahallesi, Hürriyet Mahallesi, İnönü Mahallesi, Kazım Karabekir Mahallesi, Kemalpaşa Mahallesi, Kirazlı Mahallesi, Mahmutbey Mahallesi, Merkez Mahallesi, Sancaktepe Mahallesi, Yavuzselim Mahallesi, Yenigün Mahallesi, Yenimahalle Mahallesi, Yıldıztepe Mahallesi ve 100. Yıl Mahallesi'dir ve belediye kayıtlarına göre 22 adet mahalle vardır. Tapu kayıtlarına göre ise ilçede 5 adet mahalle bulunmaktadır ve bunlar

Bağcılar, Barbaros, Kemalpaşa, Kirazlı, Mahmutbey ve Yenigün'dür. İşlemler, ilgili idarenin isimlendirmeye dair kabulleri doğrultusunda yapılmaktadır.

Bağcılar, İstanbul'un hızla gelişen bir ilçesidir. TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre 2014 nüfusu 754.623'tür. Bağcılar, nüfus olarak İstanbul'un en büyük ilçesi durumundadır. İlçede eğitim çağındaki nüfus sayısı 145.000 olup, ilçe nüfusunun yaklaşık 1/5'ini öğrenciler oluşturmaktadır.

İlçede son 5 yılda yapılan okullarla beraber eğitim kurumlarının sayısı 75'e ulaşmıştır. Bağcılar, İSTOÇ, MASSİT, OTO CENTER, gibi iş alanlarının bulunduğu bir ilçe olarak, ülke ekonomisinde de önemli bir yere sahiptir. Tekstil ve ayakkabı sektörünün yanında, basın ve medya sektörünün büyük bir kısmı da ilçede faaliyet göstermektedir.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bağcılar Mahallesi, Demirkapı Mahallesi, Evren Mahallesi, Fatih Mahallesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, Göztepe Mahallesi, Güneşli Mahallesi, Hürriyet Mahallesi, İnönü Mahallesi, Kazım Karabekir Mahallesi, Kemalpaşa Mahallesi, Kirazlı Mahallesi, Mahmutbey Mahallesi, Merkez Mahallesi, Sancaktepe Mahallesi, Yavuzselim Mahallesi, Yenigün Mahallesi, Yenimahalle Mahallesi, Yıldıztepe Mahallesi ve 100. Yıl Mahallesi'dir ve belediye kayıtlarına göre 22 adet mahalle vardır. Tapu kayıtlarına göre ise ilçede 5 adet mahalle bulunmaktadır ve bunlar Bağcılar, Barbaros, Kemalpaşa, Kirazlı, Mahmutbey ve Yenigün'dür. İşlemler, ilgili idarenin isimlendirmeye dair kabulleri doğrultusunda yapılmaktadır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 1562 ada , 7 parsel nolu, Askeri Atış Arazisi vasıflı, 531,7 m² yüzölçümlü taşınmazdır.



Konu Gayrimenkulden Tespit Edilmiş Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Sabiha Gökçen Havalimanı	~61,2 km
Avrupa Otoyolu	~0,05 km
D100 (E5) Karayolu	~15,6 km
Boğaziçi Köprüsü	~27,6 km
FSM Köprüsü	~23,7 km
Atatürk Havalimanı	~14,2 km

Bölge Bağcılar İlçe Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Avrupa Otoyolunda Batı istikametinde devam ederken İSTOÇ parsellerinin arasındaki Toyota Plaza'nın bitişiğindedir. Parsele ulaşmak için Avrupa Otoyolundan İnönü caddesine dönülür ve İstoç Oto Ticaret merkezinin etrafında tam tur atılarak güney istikametine dönülür ve Toyota Plaza'nın yanına varılır.

Taşınmazın otoyola yakın konumlu olması nedeniyle ulaşımı kolay ve rahattır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.2. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

- Taşınmaz düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Taşınmazın kesin sınırları belirlenmemiştir. Yol üzerinde kalmaktadır.
- Rapor, kadastral paftalar üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Parselin sınırlarını belirleyici bir duvar, çit vb. sınır elemanı bulunmamaktadır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Parsel otoyol kenarındaki Batışehir caddesine bitişiktir.
- Bölgede altyapı tamamlanmış vaziyettedir.

5.2.1. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu parsel üzerinde halihazırda herhangi bir yapılaşma veya geliştirilmiş proje bulunmamaktadır.

5.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

İLİ	İstanbul
İLÇE	Bağcılar
MAHALLE	Mahmutbey
MEVKİİ	-
GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Askeri Atış Arazisi
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	531,7
HİSSESİ	1/1
YEVMIYE NO	21297
CİLT	221
SAYFA	21856
İKTİSAP TARİHİ	30.09.2014
SAHİBİ	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)

5.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu, taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipotek bulunmamakta olup aşağıdaki beyan bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar bölümü:

" Açıklama: Kamu Hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca Değişik İhyiyaçlar için talep edilen taşınmazlar Bedelsiz olarak Hazineye İade edilir." (30.09.2014 - 21297)

Not: Beyanın niteliği kamu hizmetine ayrılan taşınmazın kamu hizmetine ayrıldığı amaçla kullanılmasına yönelik olup kısıtlayıcı bir husus oluşturmamaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe değerlendirme uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurulmalıdır.

Değerlemeye konu 1562 ada 7 parsel halihazırda yol üzerinde kalmıştır ve kamu (TOKİ) mülkiyetindedir. Mevcut imar durumu ve imar planlarına göre arsanın yapılaşmaya açılması söz konusu değildir. Bu nedenle konu taşınmazın kamusal alanda kalması nedeniyle arsanın değeri emlak rayiç değeri üzerinden takdir edilmesi kanaati oluşmuştur.

6.5.1. Emlak Rayiç Değeri

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu ve imar durumu dikkate alınarak, yolda kalması sebebiyle emlak rayiç bedeli takdir edilmiştir. Belediyeden alınan bilgiye göre arsanın emlak rayiç değeri **893.723,90 TL**'dir.

6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

Yapılaşmaya açık olmaması ve kamu mülkiyetinde bulunması nedeniyle değerlemeye konu taşınmazın değeri piyasaya dayalı yöntemlerle takdir edilmemiş, emlak rayiç bedeli kullanılmıştır.

6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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 rapora konu taşınmazın konumu, yüzölçümü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumları göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımlarının "Yol" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımları mevcut değildir.

6.6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Takbis üzerinde; "Açıklama: Kamu Hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca Değişik İhyiyaçlar için talep edilen taşınmazlar Bedelsiz olarak Hazineye İade edilir. (30.09.2014 – 21297)" beyanı bulunmaktadır. Taşınmaza olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

Arazinin yol üzerinde bulunması nedeniyle arsa değeri, emlak rayici üzerinden alınmıştır. Diğer yöntemler uygulanabilir bulunmamıştır. Bu çerçevede;

Arsa beyan değeri: 893.700,00 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Tüm bilgi ve belgeler elimizde bulunmaktadır.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlenen taşınmazın GYO portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Araştırma ve Danışmanlık
No:16-A Şişli 2. Etage 77 Şişli Rıyâli
Malları / İstanbul / T.C.0215 428 32 33 - 34 35
KÜÇÜKÇİMENKUL
Fax: 0215 428 32 83

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; tapuda İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey mahallesine kayıtlı, bilgileri raporun ilgili kısımlarında ifade edilen toplam **531,7 m²** yüzölçümlü, "Askeri Atış Arazisi" vasıflı gayrimenkulün değerinin belirlenmesi amaçlıdır; değerlemede yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım imkanları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Değerlemeye konu olan ve raporun ilgili kısımların tapu bilgileri ifade edilen 1 adet parselin rapor tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, adil (rayiç) piyasa değeri,

KDV hariç ≈ 893.700,00 TL

KDV dahil ≈ 1.054.566,00 TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

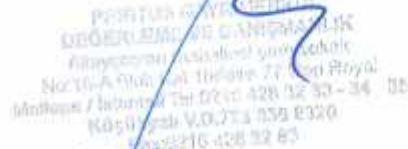
Saygılarımızla,



Alper ECER

Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No.:404284



PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş. / Etiler / Beşiktaş / İstanbul
No:16-A / 9. Kat / Tefo: 27 / 1. Blok / 34
Maden / İstanbul / Tel: 0212 428 32 33 - 34 - 35
KDV No: 399 000 000 000 000 000 000
0212 428 32 33

Aydın BİLGİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No.:401518

9. RAPOR EKLERİ

Ek: 1 (Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Ek: 2 (Resmi Evraklar)

Ek: 2 (Lisans belgeleri)