



T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

**İSTANBUL İLİ BAHÇELİEVLER İLÇESİ**  
**YENİBOSNA MAHALLESİ**  
**1542 ADA 37 PARSEL**  
**DEĞERLEME RAPORU**

EMLAK KONUT -12.14-175

ARALIK,2014

| <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>                          |  |
|---|--|
| <b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>                                 | İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Yenibosna Mahallesi 1542 ada 37 no.lu parsel değerlendirme raporu   |
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>                               | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>                                    | Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>   | 23.12.2014   |
| <b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>           |  |
| <b>TAPU BİLGİLERİ</b>   | İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Yenibosna Mahallesi 1542 ada 37 no.lu parsel  |
| <b>İMAR DURUMU</b>  | Parselin 21.473,33 m <sup>2</sup> si Emsal:1,80 yapılaşma koşulu ile Ticaret + Hizmet Alanı, veya Emsali:2,00 Turizm geri kalanı Park ve Yol Alanı olarak planlanmıştır. |
| <b>MEVCUT KULLANIM</b>  | Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.   |
| <b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (₺) (KDV HARIÇ)</b> |  |
| <b>ARSA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)</b>                                 | 67.214.829,00 ₺  |

|   |    |
|---|----|
| RAPOR BİLGİLERİ .....   | 3  |
| Rapor Tarihi .....  | 3  |
| Rapor Numarası .....  | 3  |
| Rapor Türü .....  | 3  |
| Şirket Bilgileri .....  | 3  |
| Raporu Hazırlayanlar .....  | 3  |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı .....  | 4  |
| Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar) .....           | 4  |
| Değerleme Tarihi .....  | 4  |
| Dayanak Sözleşme .....  | 4  |
| GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER .....                                      | 5  |
| Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri .....                          | 5  |
| Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri .....                                      | 8  |
| Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri .....                               | 9  |
| Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri .....                                     | 10 |
| Gayrimenkulün İmar Durumu .....   | 11 |
| Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler .....                               | 13 |
| Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri .....                           | 13 |
| Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi .....       | 13 |
| Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler ..... | 14 |
| BÖLGESEL ANALİZLER .....  | 15 |
| İstanbul İli .....  | 15 |
| Bahçelievler İlçesi .....   | 16 |
| GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ .....  | 17 |
| Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler .....                  | 17 |
| Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi .....                         | 17 |
| Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi .....                             | 18 |
| Gelir Yöntemi .....   | 18 |
| NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....   | 19 |
| Emsal Araştırması .....   | 19 |
| Çevrede Ticari Emsal Araştırması .....                                      | 21 |
| Değer Takdiri .....   | 21 |
| Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri .....                 | 21 |
| Gelir İndirgeme Yöntemi İle Arsa Değer Takdiri .....                        | 21 |
| En Verimli Kullanım Analizi .....   | 25 |
| DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER .....                 | 26 |

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

23.12.2014

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14 – 175

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi 1542 ada 37 no.lu parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporu**dur.

### 1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

### 1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

**Müşteri Ünvanı** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

**Müşteri Adresi** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

### 1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Yenibosna Mahallesi 1542 ada 37 no.lu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

**1.9 Değerleme Tarihi** : 19.12.2014

### 1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 11.12.2014 tarih 2014-102 sayılı sözleşmedir.

### Değerleme Uzmanı



**Elif ÖZEL GÖRÜCÜ**  
(Şehir ve Bölge Plancısı)  
Lisans No: 402613

### Sorumlu Değerleme Uzmanı

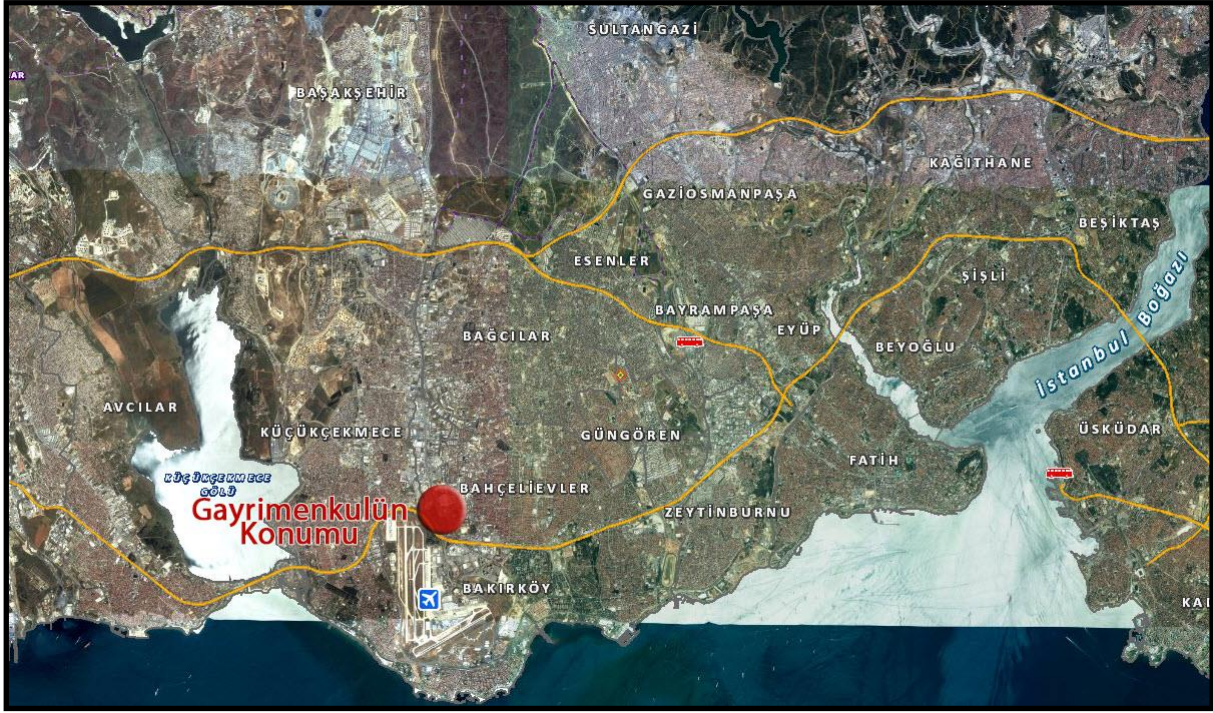


**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375



## 2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

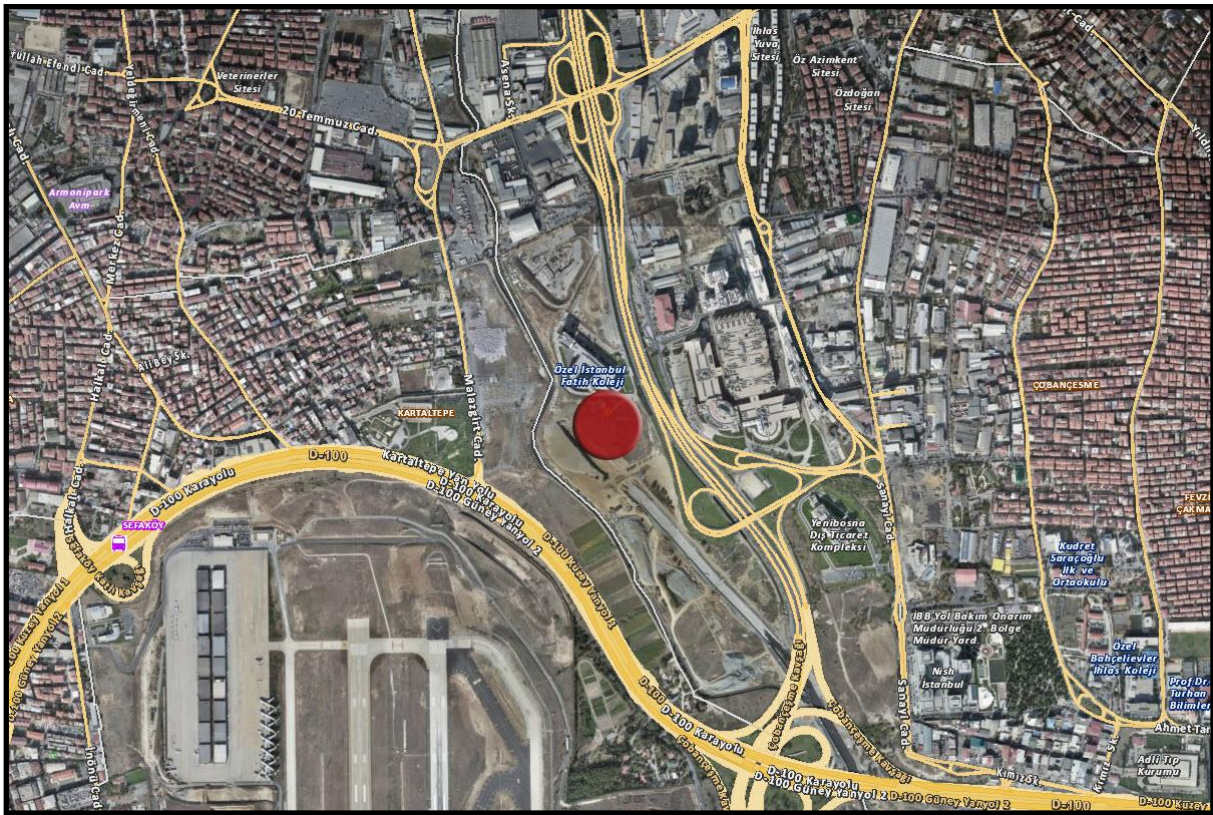
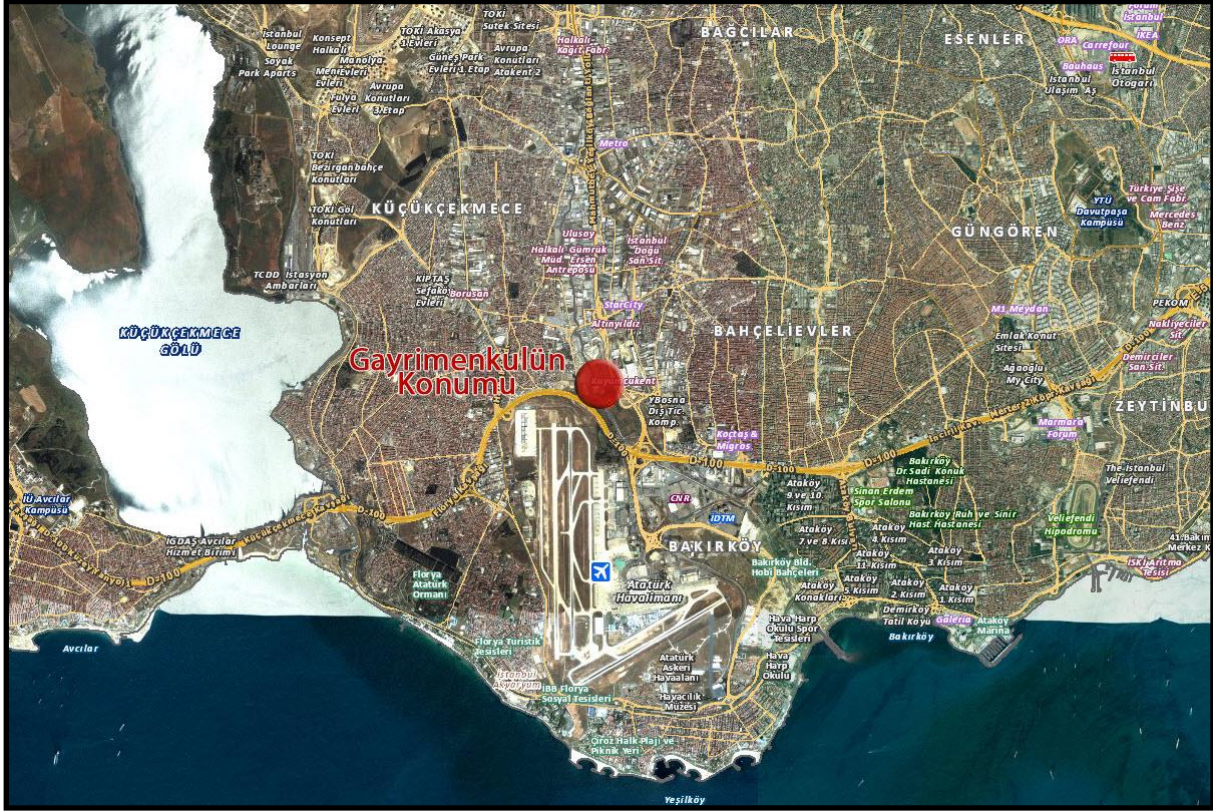
### 2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri



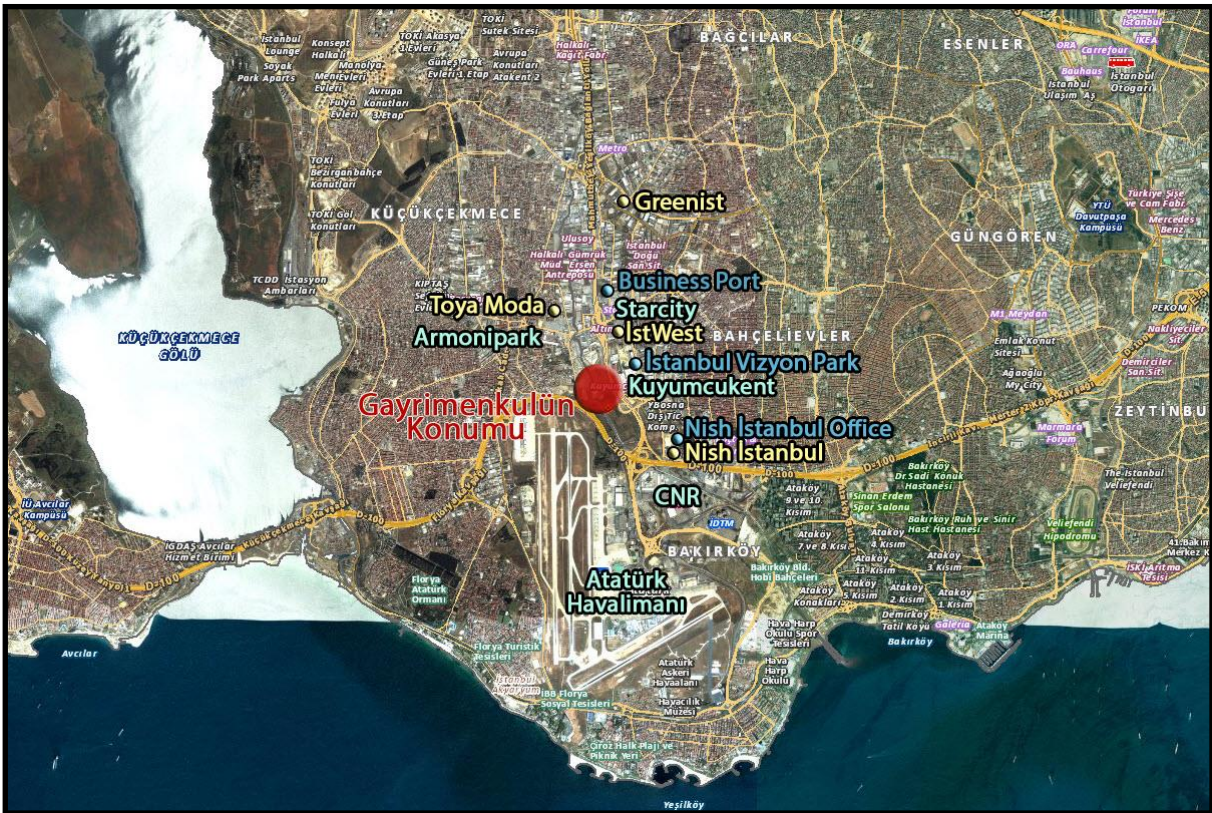
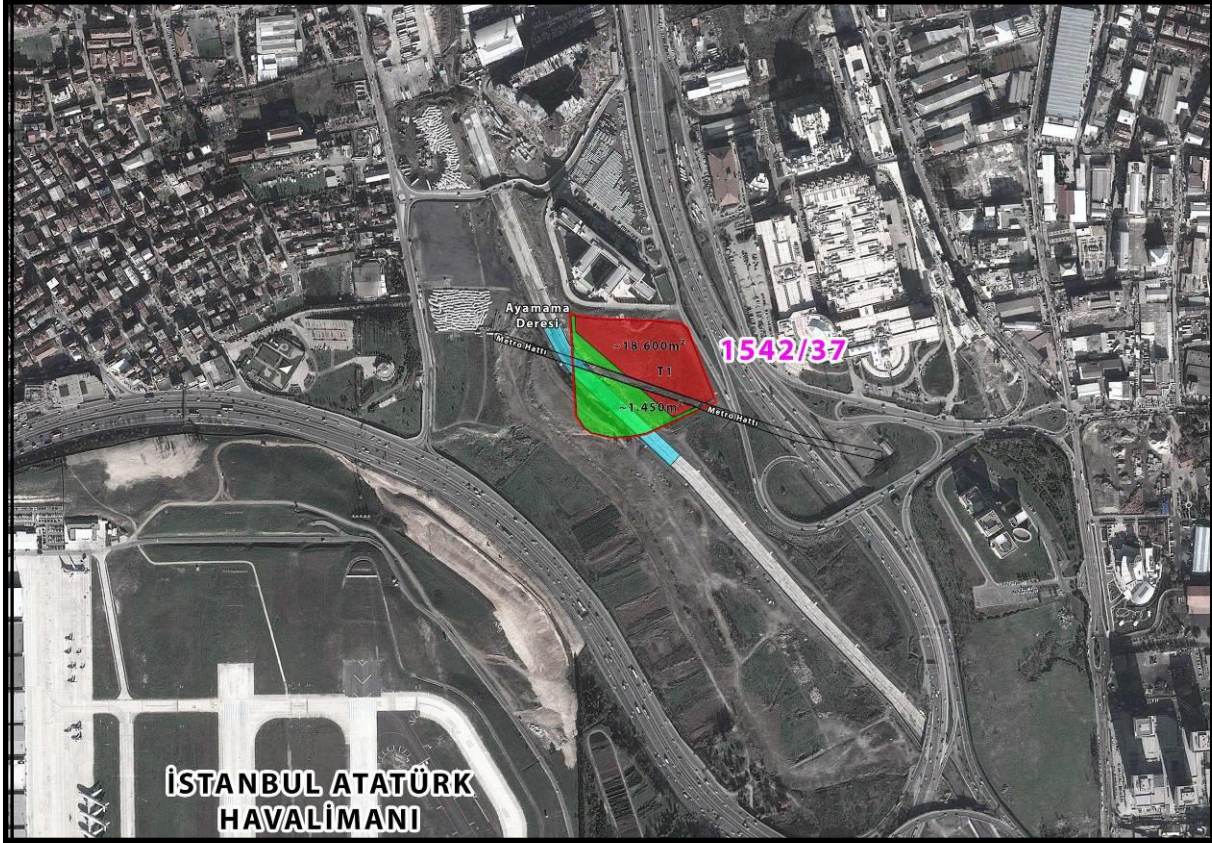
Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1542 ada 37 no.lu parseldir. İstanbul Atatürk Uluslararası Havalimanı'nın kuzeyinde bulunan gayrimenkulün yakın çevresinde; D100 Karayolu, CNR Ekspo Fuar Mekezi, İETT Sefaköy ve Yenibosna Metrobüs Durakları, Kuyumcukent, Özel İstanbul Fatih Koleji, Starcity Outlet Center, Armonipark AVM bulunmaktadır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede Nish İstanbul, İstWest, Greenist, Toya Moda gibi konut projeleri ve Business Port, İstanbul Vizyon Park, Nish İstanbul Office gibi ticari projeler bulunmaktadır.





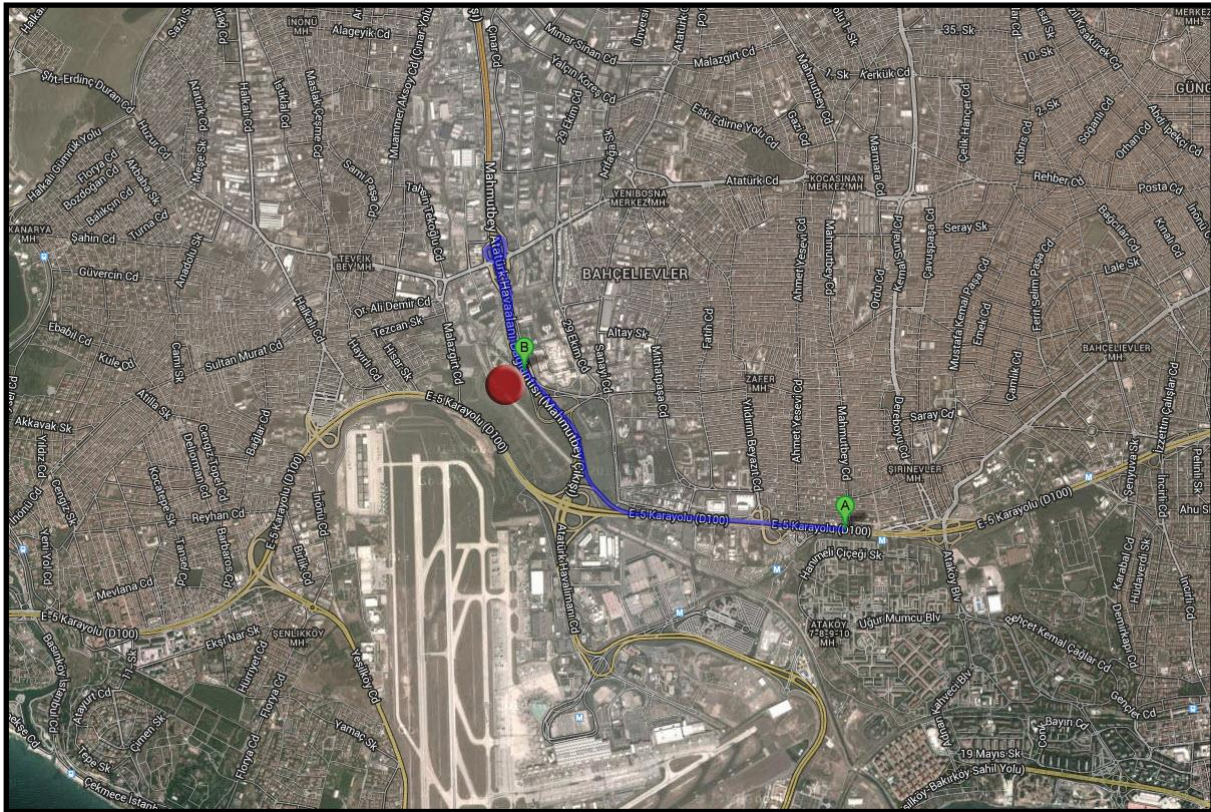






## 2.2 Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu konuma ulaşım gayrimenkule en yakın olan cadde üzerinden verilmiştir. D100 Karayolu üzerinde Küçükçekmece - Beylikdüzü istikametine doğru ilerlerken sağdan Mahmutbey Atatürk Havaalanı Bağlantısına dönülerek sağ taraftan Mahmutbey Çıkışı yönünde devam edilir. Takribi 1,5 km sonra Sefaköy Kavşağına yönünde ilerlenir ve sağa dönülerek Mahmutbey Atatürk Havaalanı Bağlantısı – Mahmutbey Çıkışına ulaşılır. Takribi 1 km gidildikten sonra gayrimenkulün bulunduğu alana gelinmiş olunur. Gayrimenkulün bulunduğu alana D100 Karayolu üzerinden otobüs ve metrobüs gibi toplu taşıma araçları ile ulaşım mevcuttur.



### 2.3 Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 11.12.2014 tarih ve 15: 42 saatinde alınmıştır.

| TAŞINMAZ BİLGİLERİ                   |  |                      |                          |
|--------------------------------------|--|----------------------|--------------------------|
| İl                                   | İSTANBUL   | Ada                  | 1542                     |
| İlçe                                 | BAHÇELİEVLER   | Parsel               | 37                       |
| Mahalle/Köy adı                      | YENİBOSNA  | Yüzölçümü            | 36.332,34 m <sup>2</sup> |
| Cilt/Sayfa                           | 200/19722  | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA                     |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ                   |  |                      |                          |
| Malik – Hissesi                      | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM   |                      |                          |
| Edinme Sebebi,<br>Tarih / Yevmiye No | Satış – 29.05.2014/13781   |                      |                          |
| TAKYİDAT BİLGİLERİ                   |  |                      |                          |
| Şerh/ Beyan/ Rehin/<br>İpotek        | Beyanlar hanesinde, 2942 SAYILI KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ 14/06/1990 YEV:5201 |                      |                          |
| Hak ve Mükellefiyet                  | YOKTUR   |                      |                          |

*\*Taşınmazın son 3 yıllık tapu hareketleri aşağıda sunulmuştur:*

*Taşınmaz hazine adına kayıtlı iken 4706 sayılı yasa kapsamında TTA Gayrimenkul A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Ardından 29.05.2014 tarih ve 13781 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.*

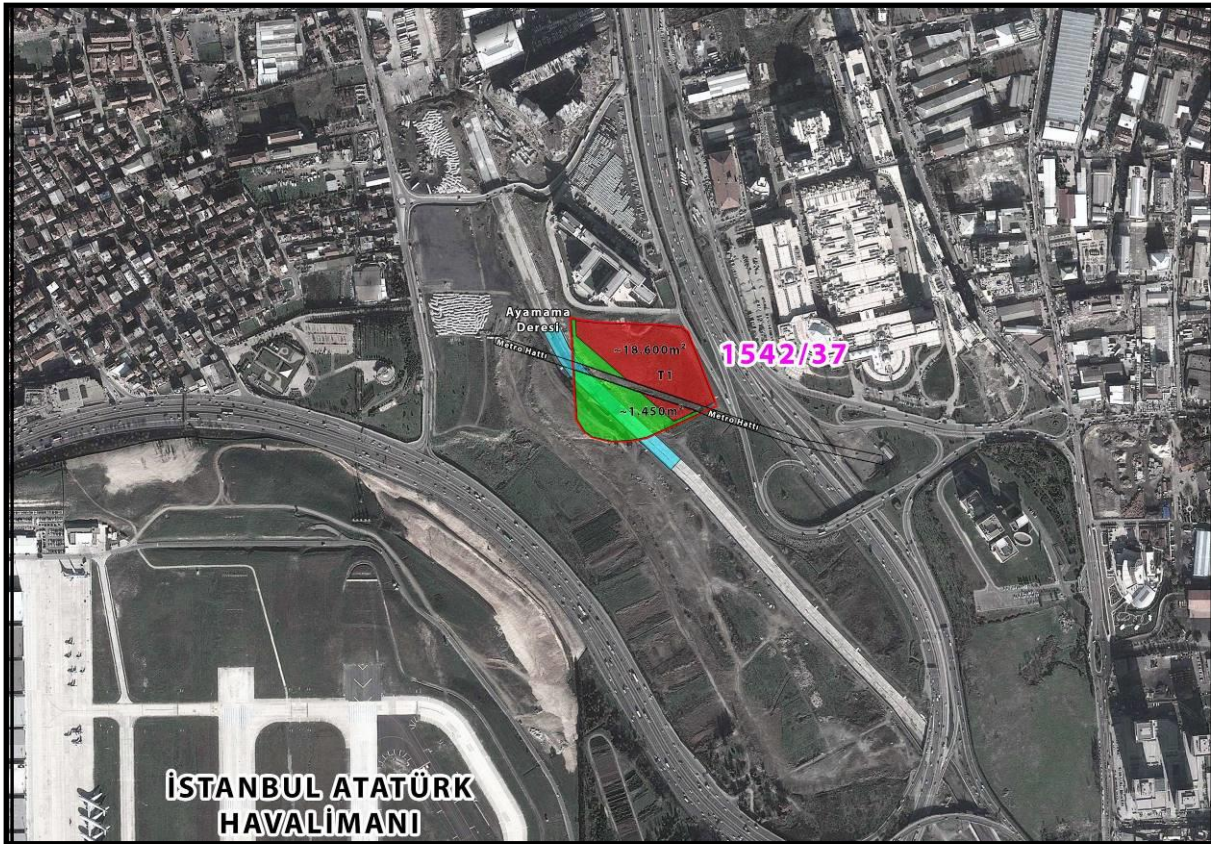
Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.



## 2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesinde yer alan 1542 ada 37 no.lu 36.332,34 m<sup>2</sup> alanlı parselin kadastral durumu aşağıdaki gibidir.

| Ada  | Parsel | Tapu Alanı (m2) | Nitelik | Pafta      |
|------|--------|-----------------|---------|------------|
| 1542 | 37     | 36.332,34       | Arsa    | 243DS1B,1C |



## 2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

Rapora konu gayrimenkul; 14.11.2014 tarih ve 1643 sayılı İBB meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada, 37 parsel ile ilişkin uygulama imar planı kapsamında “kısmen t1 ticaret + hizmet alanı, kısmen raylı sistem hattı, kısmen dere güzergahı, kısmen park alanı, kısmen de yol” alanında kalmaktadır. “Hafif metro hattının kuzeyinde ve güneyinde metro koruma bandından itibaren 10 m. çekme mesafesi uygulanacaktır” plan notunun ilavesi ile komisyonca tadilen uygun görülmüştür.

İBB meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre arazi kullanım değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

| Fonksiyon                    | Alan, m <sup>2</sup> | Oran        | KAKS  | Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup> |
|------------------------------|----------------------|-------------|-------|-------------------------------------|
| T1 Ticaret Ve Hizmet Alanı   | 21.473,33            | 59%         | 1,80  | 38.651,99                           |
|                              |                      |             | 2,00* | 42.946,66                           |
| Parklar Ve Dinlenme Alanları | 13.704,61            | 38%         | -     |                                     |
| Yol                          | 1.154,40             | 3%          | -     |                                     |
| <b>Toplam</b>                | <b>36.332,34</b>     | <b>100%</b> |       |                                     |

(\* )20.001 m<sup>2</sup> ve üzeri büyüklükteki parsellerde KAKS:1.80, yapılaşma alanının tamamı Turizm Tesis Alanı fonksiyonuna ayrılması durumunda KAKS:2.00'dir.

### Plan Notları

1. Tasdik sınırı 1542 ada 37 sayılı parselin sınırındadır ve tasdik sınırı içerisindeki alan kısmen t1 ticaret + hizmet alanı, kısmen raylı sistem hattı, kısmen dere güzergahı kısmen park alanı, kısmen de yol alanıdır.
2. T1 ticaret+ hizmet alanlarında, iş merkezi, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, residans, lokanta, otel-motel, vb. konaklama tesisi, yönetim binaları, banka finans kurumu vb. fonksiyonlar, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu, öğrenci yurtları vb. özel sosyal kültürel tesisler, katlı otopark, çevre yapılanma koşullarına uygun olmak şartı ile özel sağlık, özel eğitim tesisleri yapılabilir.



3. T1 ticaret+hizmet alanında emsal değeri 12.07.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli planın kademeli yapılaşma şartlarına göre belirlenecektir. Emsal hesabı 1542 ada 37 sayılı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden hesaplanacaktır. Buna karşılık donatı alanları (yol, park alanı) bedelsiz olarak terk edilecektir.
4. Planlama alanında her türlü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
5. Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada, 37 sayılı parsel içerisinde kalan bakırköy- şirinevler-sefaköy-avcılar-beylikdüzü hafif metro hattının ve hattın her iki tarafında oluşturulan 5m genişliğindeki koruma bandının kullanım hakkı süresiz ve bedelsiz olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine bırakılarak irtifak tesisi kurulacaktır.
6. Maksimum yükseklik değeri; çatı, baca, anten vb. dahil olmak üzere Atatürk Havaalanı mania planı kriterleri doğrultusunda belirlenecek irtifa seviyesini geçemez.
7. Bahsedilmeyen hususlarda yürürlükteki imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

**Rapor konusu taşınmazın imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.**

*\*Taşınmazın son üç yıllık imar hareketleri;*

- 12.07.2013 tasdik tarihli,1/5000 ölçekli Bahçelievler Yenibosna Basın Aksı Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında; kısmen "T1 ticaret + hizmet alanı", kısmen "park ve dinlenme alanı", kısmen "su kanalları koruma kuşağı", kısmen "raylı sistem hattı", kısmen "yol alanı"nda kalmaktadır.
- Konu parsel 24.11.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Bahçelievler Yenibosna Basın Aksı Uygulama İmar Planında plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.
- 17.10.2014 tarih ve 99 sayılı İlçe Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada, 37 parsel ile ilişkin plan teklifi yapılmıştır.

## 2.6 Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkul için herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

## 2.7 Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel, düz bir topografyaya yapıya sahiptir.



## 2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Değerleme konusu 1542 ada 37 parsel üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- 14.11.2014 tarih ve 1643 sayılı İBB meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada, 37 parsel ile ilişkin uygulama imar planı kapsamında parselin bir kısmının T1 Ticaret ve Hizmet Alanına alınmıştır.
- Parselin 21.473,33 m<sup>2</sup> alanlı kısmı T1 Ticaret ve Hizmet Alanında bulunmaktadır.



- Parselin T1 Ticaret ve Hizmet Alanında KAKS:1,80 yapılaşma koşuluna sahip olmasıyla birlikte tamamı Turizm Tesis Alanı fonksiyonuna ayrılması durumunda KAKS:2,00 yapılaşma koşullarına sahip olacaktır.

## **2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler**

### **2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler**

- Gayrimenkulün merkezi konumlu olması,
- Çevrede konut ve ticari yapılaşmaların yoğun olması ve altyapı sorununun bulunmaması,
- D-100 Karayoluna yakın konumlu olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Düz bir topografyaya sahip olması

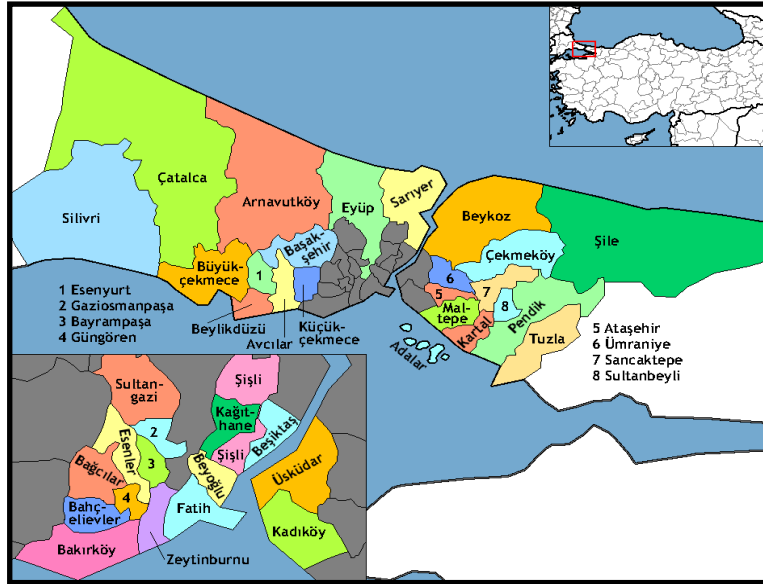
### **2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,**

- Ayamama Deresinin parselin güneybatı kısmından geçmesi,
- Gayrimenkulün 1. Derece deprem bölgesinde bulunması,
- Parselin hava mania sınırları içinde kalması

### 3. BÖLGESEL ANALİZLER

#### 3.1 İstanbul ili

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



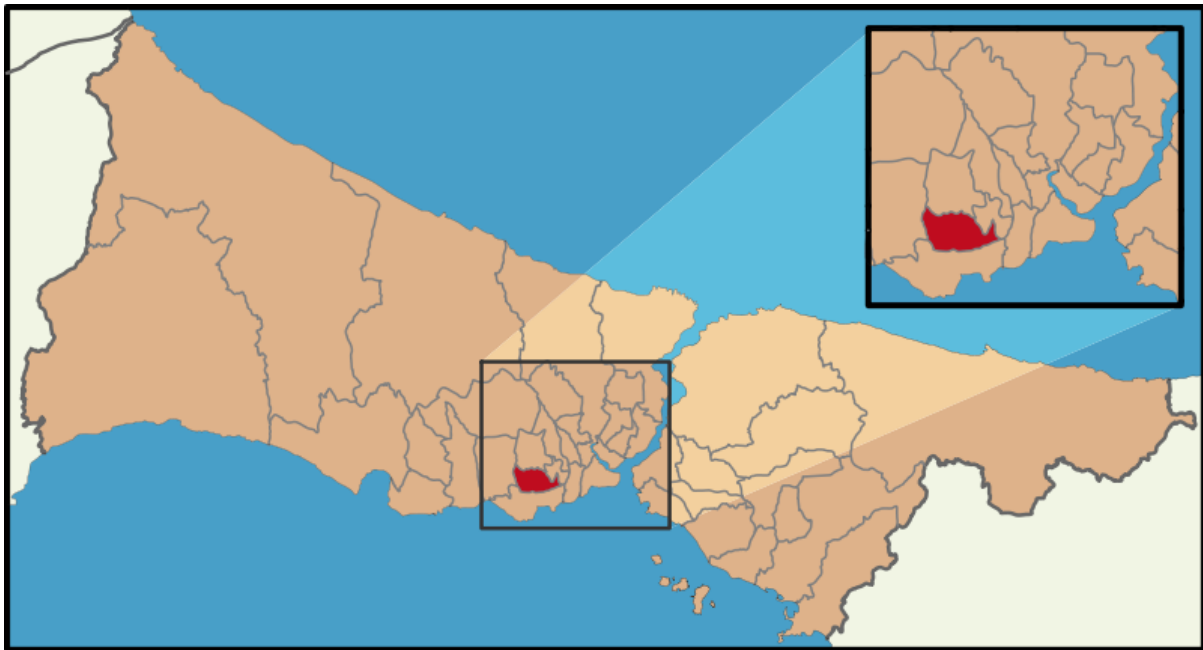
5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol



vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

### 3.2 Bahçelievler İlçesi

İstanbul'un Avrupa yakasında 0-1 karayolunun (Eski E-5) kuzeyinde yer almaktadır. Batıda Küçükçekmece, güneyde Bakırköy, kuzeyde Bağcılar ve doğuda Güngören ilçeleriyle çevrilidir. İlçenin batısındaki sınırı Ayamama Deresi, doğusundaki sınırı ise Çırpıcı Deresi belirlemektedir. İlçe, denize doğru uzanan derelerin oluşturduğu vadi ve tepeler üzerinde yerleşmiştir. Batıdaki Almama Deresi arasında Yenibosna yerleşimi, Yenibosna Deresi ile Tavukçu Deresi arasında Kocasinan yerleşimi, Tavukçu Deresi ile doğudaki Çırpıcı Deresi arasında Bahçelievler yerleşimi yer almaktadır. İlçe toprakları 1674 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Tarihi yarımada ve Atatürk Hava Limanı'na olan yakınlığı nedeniyle gelişmeye çok uygun bir ilçedir. 1992'de Bakırköy'den ayrılarak ilçe olan Bahçelievler ilçesi, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevzi Çakmak, Hürriyet, Kocasinan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. İlçenin 2013 nüfusu 602.931 kişidir.



#### 4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

##### 4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

###### 4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

###### 4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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. Bu yöntemde gayrimenkulün 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### **4.1.3 Gelir Yöntemi**

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

#### **4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri**

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

## 5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Emsal Araştırması

#### 5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

- **Century 21** (0212 482 94 92) ile yapılan görüşmede, Tevfik Bey Mahallesi'nde 20 Temmuz Caddesi'ne yakın konumlu, 6.000,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Ticaret + Hizmet imarlı, emsali:1,75 olan arsanın 8.700.000,-\$ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.450,-\$/m<sup>2</sup> ~ 3.277,-₺/m<sup>2</sup>)
- **Eskidji Gayrimenkul** (0212 454 11 19) ile yapılan görüşmede, Yenibosna Merkez Mahallesi'nde Sanayi Caddesi'ne cepheli, üzerinde ~2.100,-m<sup>2</sup> atıl bina bulunan, 6.149,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Ticaret + Hizmet imarlı, emsali:1,50 olan arsanın 11.500.000,-\$ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.870,-\$/m<sup>2</sup> ~ 4.226,-₺/m<sup>2</sup>)
- **Bodurlar Gayrimenkul (0212 632 26 15)** ile yapılan görüşmede, Yenibosna Merkez Mahallesi'nde Basın Ekspres Yolu'na yakın konumlu, Prestij Hizmet imarlı (otel, hastane, residence), emsali:1,50 olan, 15.250,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 30.000.000,-\$ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.967,-\$/m<sup>2</sup> ~ 4.446,-₺/m<sup>2</sup>)
- **Gapada Gayrimenkul (0532 678 57 47)** ile yapılan görüşmede Yenibosna Merkez Mahallesi'nde Basın Ekspres Yolu'na yakın konumlu, Ticaret + Hizmet imarlı, emsali:1,90 olan, 37.000,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 115.000.000,-\$ bedelle satılıktır. (3.108,-\$/m<sup>2</sup> ~ 7.024,-₺/m<sup>2</sup>)
- **Kutay Mimarlık (0212 999 96 43)** ile yapılan görüşmede, Yenibosna Mahallesi'nde Dereboyu Caddesi üzerinde yer alan, Ticaret + Konut imarlı, emsali:1,70 olan, 25.000,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 42.600.000,-\$ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.704,-\$/m<sup>2</sup> ~ 3.851,04₺/m<sup>2</sup>)

**1\$ = 2,26 ₺ kabul edilmiştir.**

### 5.1.2 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

| Konum                | Nitelik      | Alan (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı (₺) | Birim m <sup>2</sup> Satış Fiyatı (₺/m <sup>2</sup> ) | İlgilisi                                    |
|----------------------|--------------|------------------------|------------------|---|---|
| Business Port        | Ofis/4.Kat   | 384                    | 1.840.000        | 4.791,16  | Yurt Emlak<br>0212 661 44 95                |
| Business Port        | Ofis/4.Kat   | 186                    | 885.000          | 4.758,06  | Yurt Emlak<br>0212 661 44 95                |
| Business Port        | Ofis/2.Kat   | 130                    | 800.000          | 6.153,84  | Yurt Emlak<br>0212 661 44 95                |
| Nish İstanbul        | Ofis         | 97                     | 850.000          | 8.762,88  | E&E Gayrimenkul<br>0212 863 19 29           |
| Nish İstanbul        | Ofis/14.Kat  | 87                     | 735.000          | 8.448,27  | Park Emlak<br>0532 323 02 42                |
| Nish İstanbul        | Ofis/5.Kat   | 112                    | 795.000          | 7.098,21  | Yurt Emlak<br>0212 661 44 95                |
| G Plus               | Ofis (2+1)   | 147                    | 1.100.000        | 7.482,99  | Remax Oluşum<br>0212 651 60 66              |
| G Plus               | Ofis (1+0)   | 82                     | 479.000          | 5.841,46  | Remax Oluşum<br>0212 651 60 66              |
| G Plus               | Ofis/2.Kat   | 80                     | 480.000          | 6.000,00  | Remax Oluşum<br>0212 651 60 66              |
| İstanbul Vizyon Park | Ofis         | 630                    | 3.950.000        | 6.269,84  | AS Çırağan Emlak<br>0532 233 98 51          |
| İstanbul Vizyon Park | Ofis / 4.kat | 40                     | 280.000          | 7.000,00  | Beyaz Loca<br>Gayrimenkul<br>0212 603 26 94 |
| İstanbul Vizyon Park | Ofis / 9.kat | 264                    | 1.582.000        | 5.992,42  | Remax Oluşum<br>0212 651 60 66              |
| Kuyumcukent          | Atölye       | 60                     | 495.000          | 8.250,00  | Altın Emlak<br>0212 603 07 23               |
| Kuyumcukent          | Atölye       | 120                    | 750.000          | 6.250,00  | AS Çırağan Emlak<br>0532 233 98 51          |
| Kuyumcukent          | Dükkan       | 62                     | 575.000          | 9.274,19  | Master Emlak<br>0212 240 83 33              |



| Konum                   | Otel Adı                              | Yıldız | Oda Sayısı | Oda Başı Fiyat, ₺ | Kahvaltı Dahil | KDV Dahil (%8) |
|-------------------------|---------------------------------------|--------|------------|-------------------|----------------|----------------|
| Mahmutbey- Basın Aksı   | Holiday Inn Istanbul Airport          | 5      | 330        | 190-250           | X              | X              |
| Bahçelievler-Basın Aksı | İstanbul Gönen Hotel                  | 5      | 305        | 290-320           | X              | X              |
| Küçükçekmece-D-100      | Radisson Blu                          | 5      | 326        | 400-500           | X              | X              |
| Halkalı-Basın Aksı      | Wyndham Istanbul                      | 5      | 307        | 350-400           | X              | X              |
| Halkalı-Basın Aksı      | Retaj Royale                          | 5      | 187        | 270-390           | X              | X              |
| Halkalı-Basın Aksı      | Marriott Istanbul Internation Airport | 4      | 264        | 270-325           | X              | X              |
| Bakırköy-D-100          | WOW Airport                           | 4      | 360        | 290-350           | X              | X              |
| Bahçelievler-Basın Aksı | Divan G Plus                          | Suites | 140        | 280-300           | X              | X              |

## 5.2 Değer Takdiri

### 5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazların konumu, ulaşım olanakları, topografik yapısı, fiziksel nitelikleri gibi özellikleri incelenmiştir. Bölgede yapılan ticari imarlı arsa araştırmaları sonucunda ve taşınmazın emsal 1,80 yapılaşma koşulu ile Ticaret ve Hizmet alanında kalan kısmının 21.473,33 m<sup>2</sup> olduğu değerlendirildiğinde arsa m<sup>2</sup> birim değerinin 1.850,00 ₺/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre arsa değerleri;

**Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değer**

36.322,34 m<sup>2</sup> x 1.850,00 ₺/m<sup>2</sup> = **67.214.829,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemi İle Arsa Değer Takdiri

Gayrimenkulün üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Konu parsel için iki farklı proje geliştirilmiştir.

## 1.Alternatif: Ticari Fonksiyon

Proje analizinde, ticaret + hizmet alanında kalan kısım 21.473,33 m<sup>2</sup> olduğu bilgisi doğrultusunda (ticaret + hizmet fonksiyonu seçildiğinde KAKS:1,80) KAKS:1,80 yapılaşma şartına göre toplam emsal inşaat alanı 38.651,99 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 46.382,39 m<sup>2</sup> dir.

Çevrede mevcut projelerin incelenmesi ve söz konusu alan ile karşılaştırılması sonucunda, parsel üzerine inşa edilecek, ticari ünitelerin m<sup>2</sup> birim fiyatının ortalama 5.250,00 ₺/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **245.066.262,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 40 hasılat payı **98.026.505,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

| PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER  |             |                    |                    |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| TOPLAM ARAZİ ALANI (m <sup>2</sup> )  |             |                    | 36.322,24          |
| TOPLAM ARSA ALANI (KONUT) (m <sup>2</sup> )   |             |                    | 21.473,33          |
| EMSAL İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )  | Emsal       | 1,80               | 38.651,99          |
| TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> ) (Emsal alanın %20 fazlası)                |             |                    | 46.382,39          |
| <b>GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ</b> |             |                    |                    |
|   | Konut       |                    |                    |
| Projenin Satılabilir Alanı (m <sup>2</sup> )  | 46.382,39   |                    |                    |
| Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)           | 5.250,00    |                    |                    |
| Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)           | 5.775,00    |                    |                    |
| Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)           | 6.352,50    |                    |                    |
| İndirgeme Katsayısı   | 1,00        | 0,91               | 0,83               |
| <b>GELİRLER</b>   | <b>2014</b> | <b>2015</b>        | <b>2016</b>        |
| Projenin Öngörülen Satış Hızı   | 0,00%       | 60,00%             | 40,00%             |
| Projenin Satış Geliri (₺)   | 0           | 160.714.991        | 117.857.660        |
| <b>TOPLAM GELİRLER (₺)</b>  | <b>0</b>    | <b>160.714.991</b> | <b>117.857.660</b> |
| İndirgenmiş Nakit Akışı   | 0           | 146.771.681        | 98.294.581         |
| <b>PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)</b>                      |             |                    | <b>245.066.262</b> |
|   | <b>Oran</b> | <b>DEĞER (₺)</b>   |                    |
| <b>EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI</b>   | <b>40%</b>  | <b>98.026.505</b>  |                    |

Gelir İndirgeme Yöntemi sonucunda 98.026.505,00 ₺ olan hasılat payı üzerinden Projeli Arsa Değerinin %70'inin arsanın bugünkü değeri olacağı kabulü ile arsa değeri 68.618.553,00 ₺ olarak hesaplanmıştır.

## 2.Alternatif: Turizm Fonksiyonu ( 5 Yıldızlı Otel)

Proje analizinde, turizm fonksiyonu seçildiğinde 21.473,33 m<sup>2</sup>'lik asanın (turizm fonksiyonu seçildiğinde KAKS:2,00) KAKS:2,00 yapılaşma şartına göre toplam emsal inşaat alanı 42.946,66 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 51.535,99 m<sup>2</sup> dir.

Konu parsel için; oda + kahvaltı konseptinde 5 yıldızlı otel projesi geliştirmiştir. 5 yıldızlı otelde oda başı kapalı alanın, brüt (otelin tüm alanları, ortak alanlar, eğlence ve dinlenme alanları, vb... dahil) 90,-m<sup>2</sup> alanlı olacağı varsayılmıştır. Geliştirilen otelin ~573 odalı olacağı hesaplanmıştır.

|   |           |
|---|-----------|
| Arsa Alanı                                | 36.322,34 |
| Turizm Alanı                              | 21.473,33 |
| KAKS                                      | 2,00      |
| Emsale Dahil İnşaat Alanı, m <sup>2</sup> | 42.946,66 |
| Emsal Harici                              | 20%       |
| Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>       | 51.535,99 |
| Oda Başı Alan, m <sup>2</sup>             | 90,00     |
| Oda Sayısı                                | 573       |

Bölgede konumlu oteller incelendiğinde, oda fiyatı gecelik 300 ₺, kapitalizasyon oranı % 7, 2014 yılı için doluluk oranı % 70 kabul edilmiştir. Buna göre otel projesinin bugüne indirgenmiş değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak otel olarak işletilmesi durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **283.425.039,61 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 40 hasılat payı **113.370.015,84 ₺** olarak hesaplanmıştır.



| Kabul Edilen Sabit Veriler                    |             | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023        |
|---|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Otel Oda Sayısı                               | 573 ADET    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Yatak Sayısı                                  | 1145 ADET   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Açık Olan Gün Sayısı                          | 365 GÜN     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Yıllık Oda Kapasitesi                         | 209.007 ODA |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Ortalama Günlük Oda Fiyatı (2014)             | 300 TL      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Oda Fiyat Yıllık Artış Oranı                  | 3 %         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Ortalama Yıllık Doluluk Oranı                 | 70 %        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Yiyecek İçecek Gelirleri                      | 10 %        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Diğer Gelirler                                | 5 %         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Departman Giderleri                           | 20 %        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| İşletme Giderleri                             | 10 %        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Sabit Giderler                                | 5 %         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Kapitalizasyon Oranı                          | 7%          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| OTEL NAKİT AKIŞ TAHMİNİ                       |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| ODA GELİRLERİ                                 |             | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023        |
| Ortalama Yıllık Doluluk Oranı                 | 70%         | 300,00     | 309,00     | 318,27     | 327,82     | 337,65     | 347,78     | 358,22     | 368,96     | 380,03     | 391,43      |
| Ortalama Günlük Oda Fiyatı (TL)               |             | 43.891.487 | 45.208.231 | 49.890.512 | 51.387.228 | 52.928.844 | 58.151.157 | 59.895.692 | 61.692.562 | 67.514.798 | 69.540.242  |
| TOPLAM ODA GELİRLERİ (TL)                     |             | 4.389.149  | 4.520.823  | 4.989.051  | 5.138.723  | 5.292.884  | 5.815.116  | 5.989.569  | 6.169.256  | 6.751.480  | 6.954.024   |
| YİYECEK - İÇECEK GELİRLERİ(TL)                |             | 2.194.574  | 2.260.412  | 2.494.526  | 2.569.361  | 2.646.442  | 2.907.558  | 2.994.785  | 3.084.628  | 3.375.740  | 3.477.012   |
| DİĞER GELİRLER                                |             | 50.475.209 | 51.989.466 | 57.374.089 | 59.095.312 | 60.868.171 | 66.873.831 | 68.880.046 | 70.946.447 | 77.642.018 | 79.971.278  |
| TOPLAM GELİRLER                               |             | 10.095.042 | 10.397.893 | 11.474.818 | 11.819.062 | 12.173.634 | 13.374.766 | 13.776.009 | 14.189.289 | 15.528.404 | 15.994.256  |
| Departman Giderleri                           |             | 5.047.521  | 5.198.947  | 5.737.409  | 5.909.531  | 6.086.817  | 6.687.383  | 6.888.005  | 7.094.645  | 7.764.202  | 7.997.128   |
| İşletme Giderleri                             |             | 2.523.760  | 2.598.947  | 2.868.704  | 2.954.766  | 3.043.409  | 3.343.692  | 3.444.002  | 3.547.322  | 3.882.101  | 3.998.564   |
| Sabit Giderler                                |             | 17.666.323 | 20.795.786 | 20.080.931 | 20.683.359 | 21.303.860 | 23.405.841 | 24.108.016 | 24.831.256 | 27.174.706 | 27.989.947  |
| TOPLAM GİDERLER                               |             | 32.808.886 | 31.193.679 | 37.293.158 | 38.411.953 | 39.564.311 | 43.467.990 | 44.772.030 | 46.115.190 | 50.467.312 | 51.981.331  |
| NET NAKİT AKIŞI                               |             | 0,9346     | 0,8734     | 0,8163     | 0,7629     | 0,7130     | 0,6663     | 0,6227     | 0,5820     | 0,5439     | 0,5083      |
| 10. Gelfir Yılı Proje Değeri                  |             | 30.662.510 | 27.245.768 | 30.442.326 | 29.304.295 | 28.208.807 | 28.964.557 | 27.881.770 | 26.839.461 | 27.450.874 | 26.424.673  |
| İndirgeme Katsayısı                           |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| İNDİRGENMİŞ NET NAKİT AKIŞI                   |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| OTELİN BUGÜNE İNDİRGENMİŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)  |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 283.425.040 |
| OTELİN BUGÜNE İNDİRGENMİŞ TOPLAM DEĞERİ (USD) |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 125.409.310 |
| Hasılat Oranı                                 |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 0,40        |
| Hasılat Oranı İle Değeri, (TL)                |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 113.370.016 |
| Hasılat Oranı İle Değeri, (USD)               |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 50.163.724  |

Proje analizi sonucunda, 113.370.015,84 ₺ olan hasılat payı üzerinden Projeli Arsa Değerinin %70'inin arsanın bugünkü değeri olacağı kabulü ile arsa değeri 79.359.011,08 ₺ olarak hesaplanmaktadır.

### 5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “ticari nitelikli kullanım” olacağı kanaatine varılmıştır.

## 6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1542 ada 37 parsel no.lu gayrimenkuldür.

Gayrimenkul, 14.11.2014 tarih ve 1643 sayılı İBB meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada, 37 parsel ile ilişkin uygulama imar planı kapsamında “kısmen t1 ticaret + hizmet alanı, kısmen raylı sistem hattı, kısmen dere güzergahı, kısmen park alanı, kısmen de yol” alanında kalmaktadır. Buna göre parselin 21.473,33 m<sup>2</sup> alanlı kısmı Ticaret ve Hizmet fonksiyonu ile KAKS: 1,80, Turizm Tesis fonksiyonu ile KAKS:2,00 yapılaşma koşulu ile sahiptir.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir

Sonuç olarak;

**1542 ada 37 parselin Pazar değeri, 67.214.829,00 ₺ (Altmışyedimilyonikiyüzondörtbin sekizyüzyirmidokuz TürkLirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.**

**Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.**

Rapor konusu taşınmaz için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| <b>Rapor Numarası</b> | <b>065-EMLAK KONUT -05.14-065</b> |
| <b>Rapor Tarihi</b>   | <b>21.05.2014</b>                 |



İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

#### Değerleme Uzmanı

**Elif ÖZEL GÖRÜCÜ**  
(Şehir ve Bölge Plancısı)  
Lisans No: 402613

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

#### Rapor Ekleri

1. Gayrimenkule ilişkin Fotoğraflar
2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri