



T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Yenibosna Mahallesi 1542 ada 37 no.lu parsel değerlendirme raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.05.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Yenibosna Mahallesi 1542 ada 37 no.lu parsel
İMAR DURUMU	Parselin 20.000 m <sup>2</sup> si Emsal:1,80 yapılaşma koşulu ile Ticaret + Hizmet Alanı, geri kalanı Park Alanı olarak planlanmıştır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (₺) (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)	63.564.095,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ.....	3
Rapor Tarihi .....	3
Rapor Numarası .....	3
Rapor Türü .....	3
Şirket Bilgileri .....	3
Raporu Hazırlayanlar.....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri .....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar) .....	4
Değerleme Tarihi .....	4
Dayanak Sözleşme) .....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER .....	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri .....	8
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	9
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri .....	10
Gayrimenkullerin İmar Durumu .....	11
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler .....	12
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	13
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi .....	13
Gayrimenkullerin 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.....	20
Değer Takdiri.....	21
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	21
Proje Analizi .....	21
En Verimli Kullanım Analizi.....	22
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER.....	23

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

21.05.2014

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 05.14 – 065

### 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 ili, 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 Raporudur.**

### 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile değerlendirme 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 Yardımcıları Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ 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 değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

**1.9 Değerleme Tarihi** : 21.05.2014

### 1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 20.05.2014 tarih 2014-034 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzman Yardımcısı

**Sinem YAVUZ**  
(Geomatik Mühendisi)

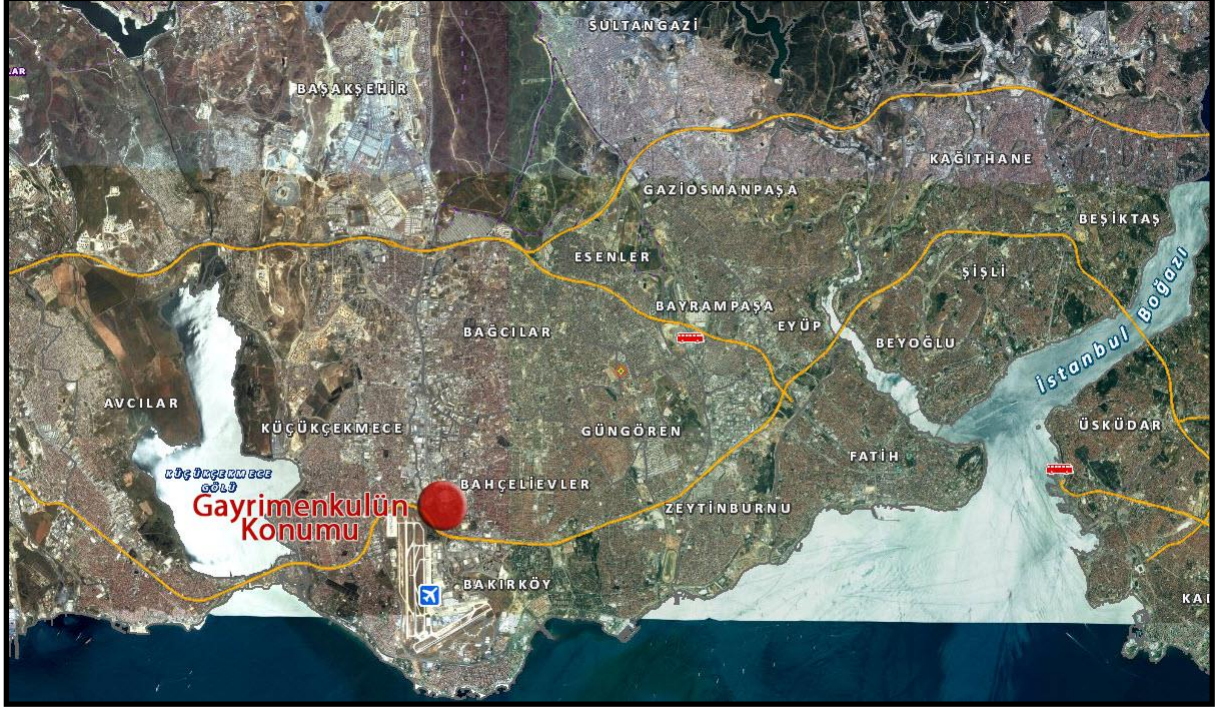
Sorumlu Değerleme Uzmanı

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



## 2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

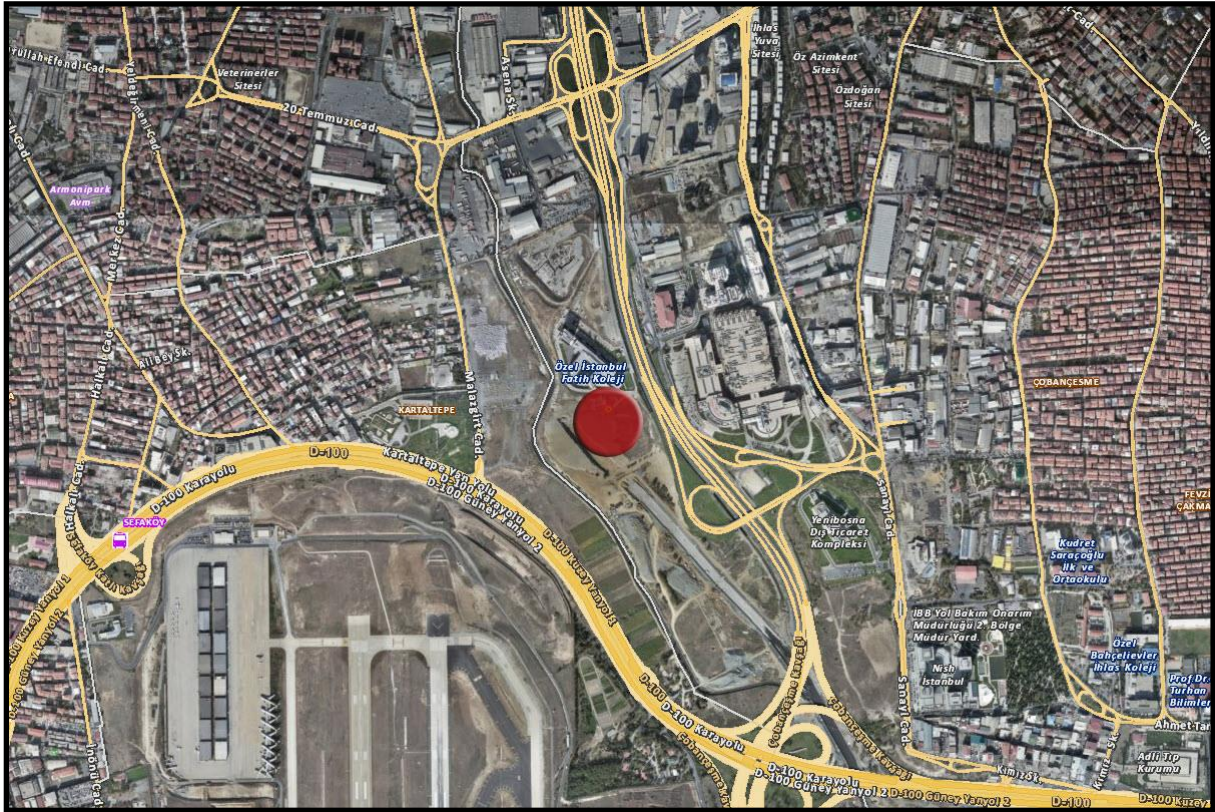
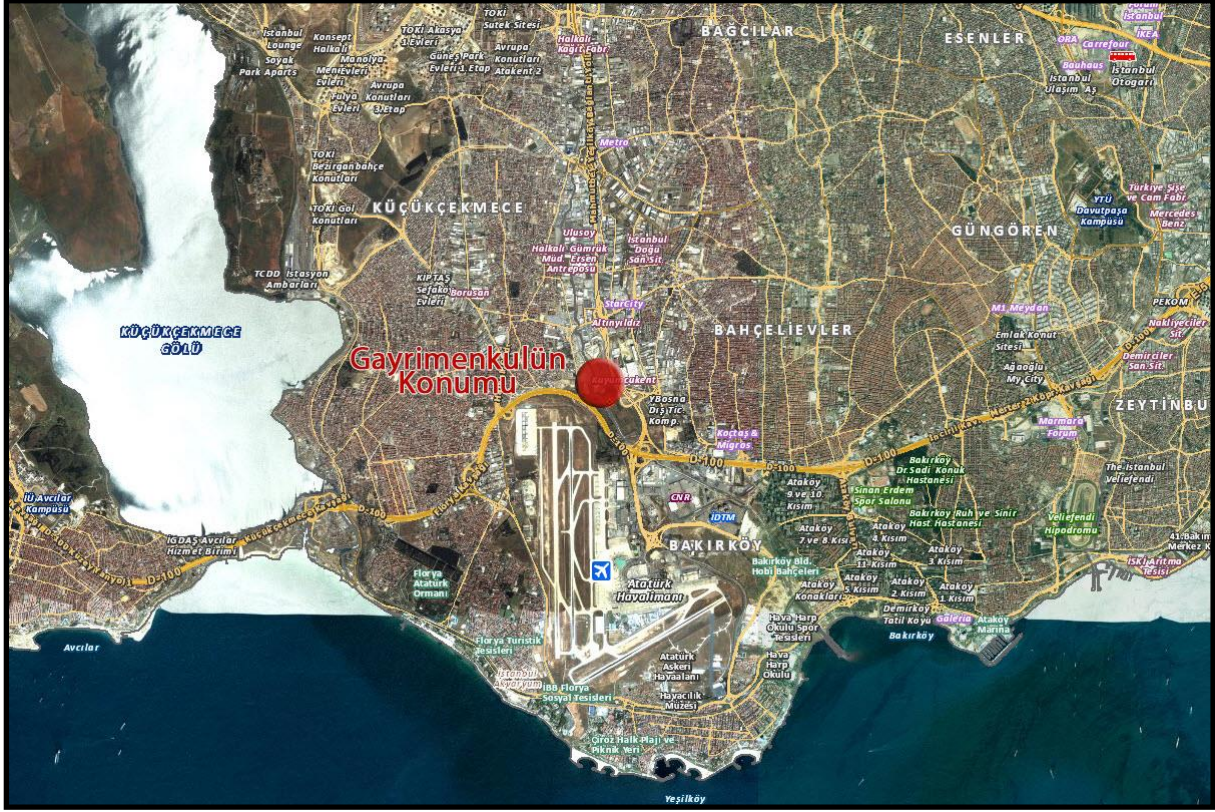
### 2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri



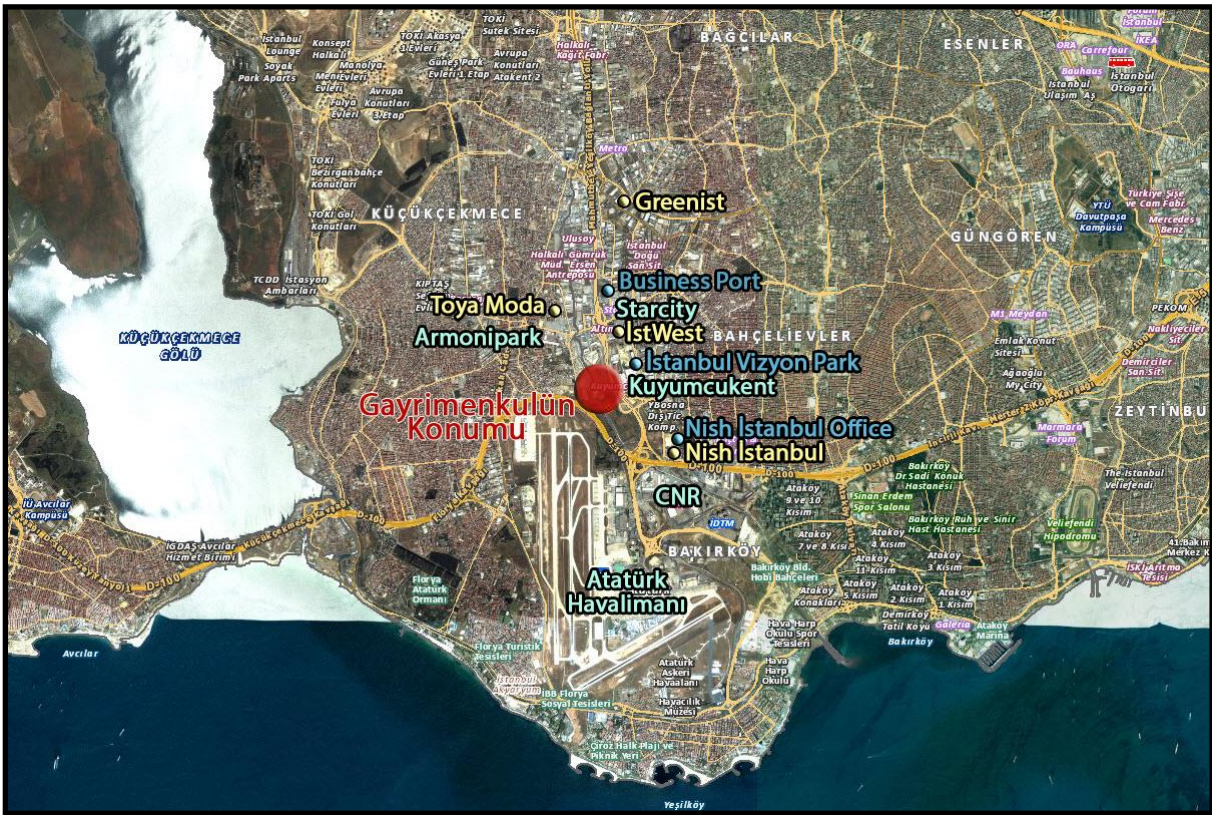
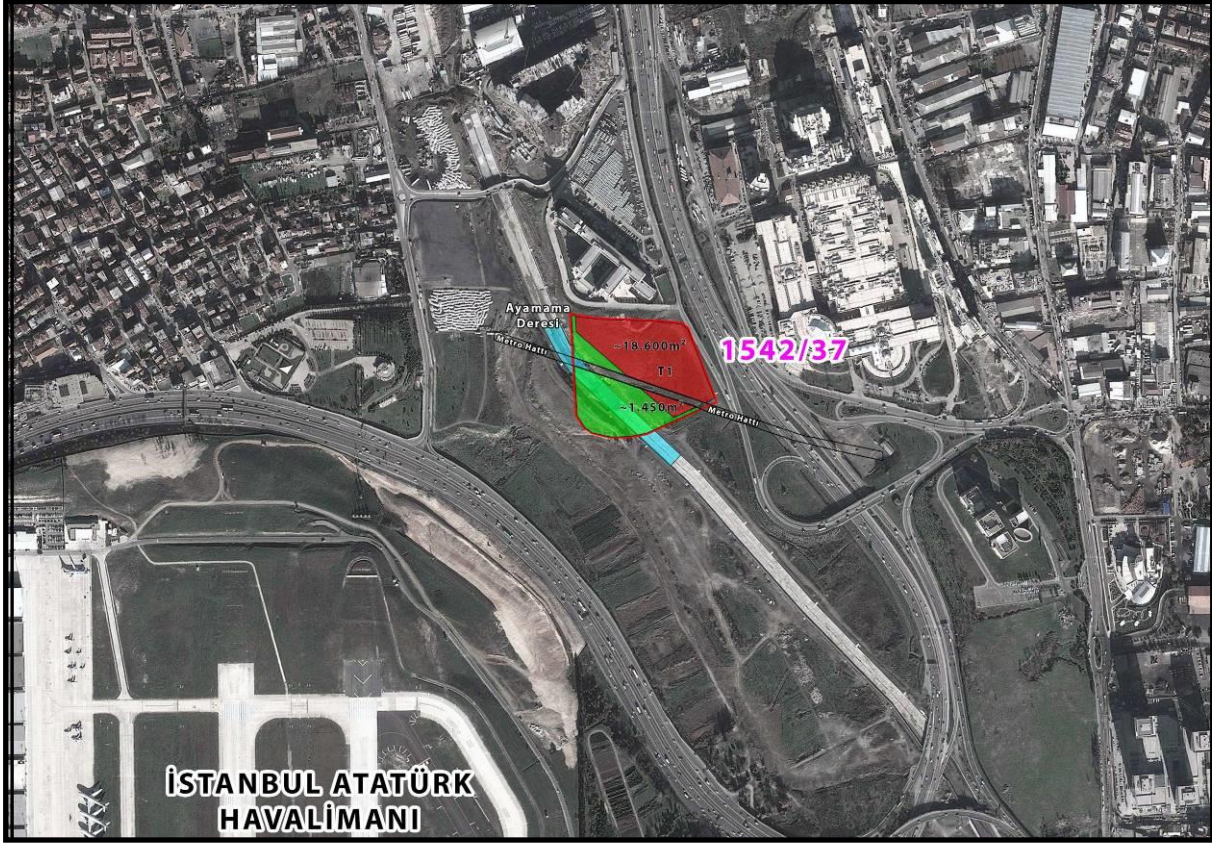
Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1542 ada 37 no.lu parseldir. İstanbul Atatürk Uluslararası Havalimanı'nın kuzeyinde bulunan gayrimenkulün yakın çevresinde; D100 Karayolu, CNR Ekspo Fuar Mekezi, İETT Sefaköy ve Yenibosna 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.





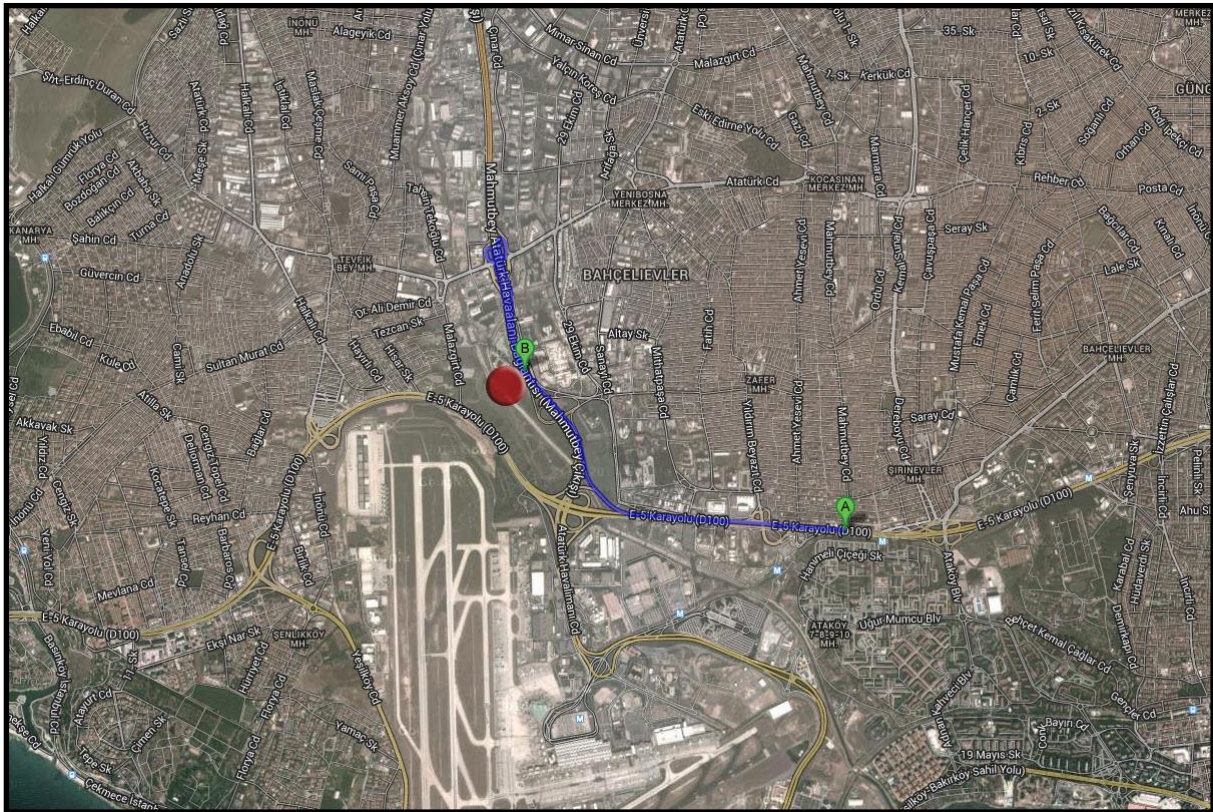






## 2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

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 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 21.05.2014 tarih ve 10: 50 saatinde alınmıştır.

1542 ADA 37 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1542
İlçe	BAHÇELİEVLER	Parsel	37
Mahalle/Mevkii	YENİBOSNA	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	36332,34
Cilt/Sayfa		Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>			
Malik ve Hissesi	TTA GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ-TAM		
Tarih ve Yevmiye No	08.05.2014/11818		
Edinme Sebebi	4706 s.y. kapsamında hazine mallarının satışı		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	Beyan: 14.06.1190 tarih 5201 yevmiye no ile 2942 sayılı kanunun 7. Maddesi gereğince kamulaştırma şerhi		

*\*Taşınmazın son 3 yıllık tapu hareketlerine dair bilgi alınamamıştır.*

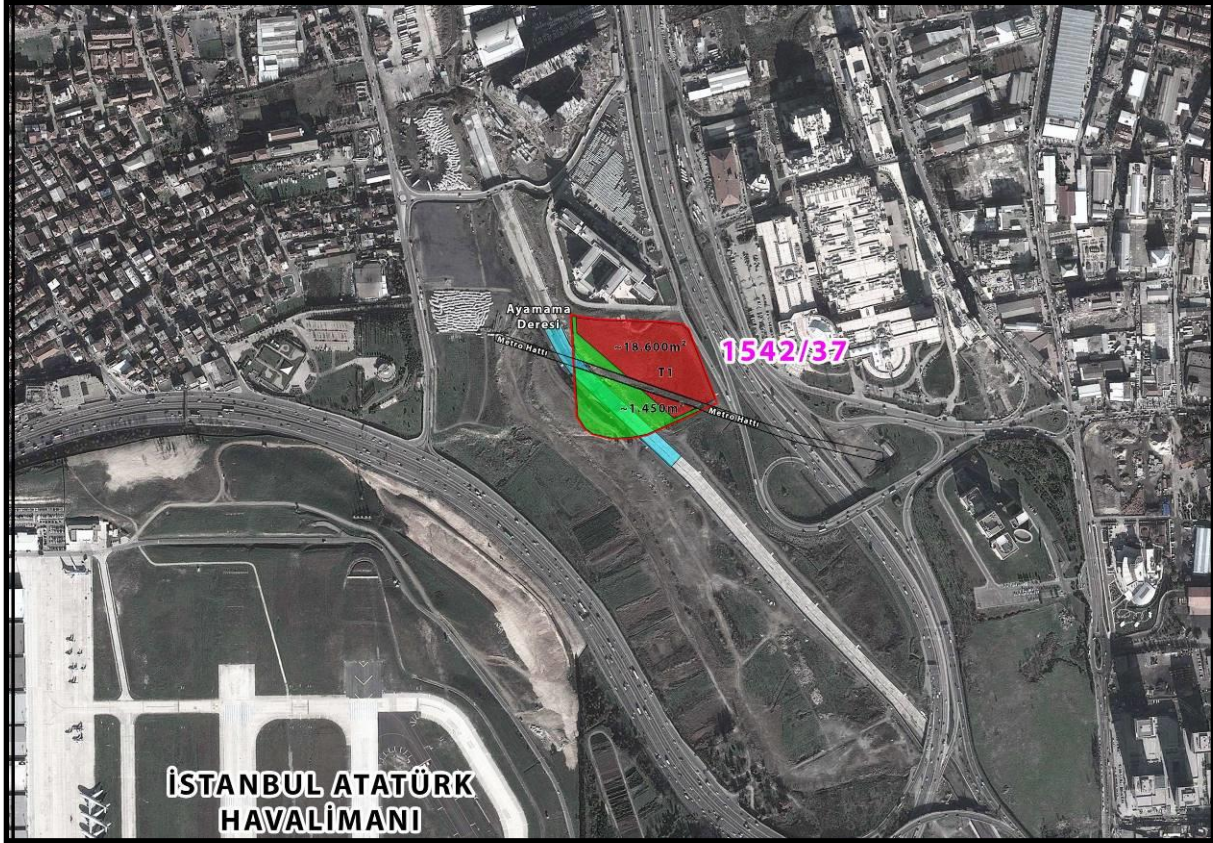
Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.



## 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.

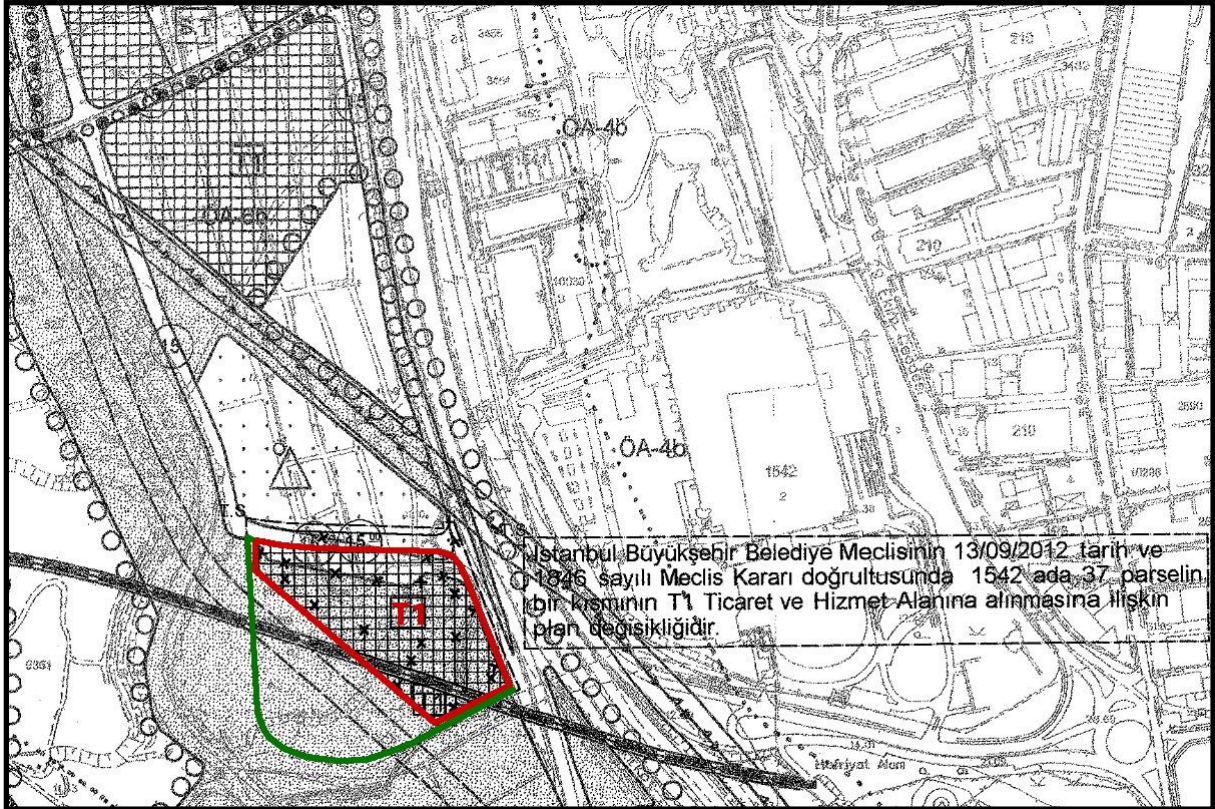
Ada	Parsel	Tapu Alanı (m2)	Nitelik	Pafta
1542	37	36.332,34	Arsa	243DS1B,1C





## 2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Rapora konu gayrimenkul, 05.03.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Yenibosna Basın Aksı Nazım İmar Planına, Bahçelievler İlçesi Yenibosna Mahallesi 1542 Ada 37 Parsel ile ilişkin yapılan itiraz kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2012 tarih ve 1846 sayılı kararı doğrultusunda yapılan plan değişikliğine göre; parselin bir kısmının T1 Ticaret ve Hizmet Alanına alınmıştır.



1542 ada 37 parselin toplam yüzölçümü 36.322,34 m<sup>2</sup> olmakla birlikte 20.000,00 m<sup>2</sup> T1 Ticaret ve Hizmet alanı, geri kalan kısmı ise park alanı olarak planlanmıştır.

05.03.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Yenibosna Basın Aksı Nazım İmar Planı notları uyarınca; 20.000,00 m<sup>2</sup> ve üzeri büyüklükteki parsellerde KAKS:1,80, yapılaşma alanının tamamının "Turizm Tesis Alanı" fonksiyonuna ayrılması durumunda KAKS:2,00 dir.



## UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. Planda gösterilen 18. madde uygulama sınırı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında netleştirilecek olup, uygulama etaplar halinde yapılabilir. Uygulamanın etaplar halinde yapılması durumunda, etaplar arasındaki DOP ve KOP oranı farkı %2'yi geçemez. Daha önce yapılan bedelsiz terkler imar uygulaması aşamasında dikkate alınacaktır.
2. Ticaret ve Hizmet Alanlarında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alış-veriş merkezi, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar, otel, motel, vb. turizm tesis alanları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, gibi sosyal - kültürel ve yönetimle ilgili tesisler ile, lokanta, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, ve rezidans yer alabilir.
3. Ticaret ve Hizmet Alanlarında yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:
  - 3.1 Planda T1 sembolü ile gösterilen Ticaret ve Hizmet Alanlarında;
    - \* 2000-5000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsellerde KAKS:1.50 yapılaşma alanının tamamının "Turizm Tesis Alanı" fonksiyonuna ayrılması durumunda KAKS:1.70 dir
    - \* 5001-10000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsellerde KAKS:1.60 yapılaşma alanının tamamının "Turizm Tesis Alanı" fonksiyonuna ayrılması durumunda KAKS:1.80 dir
    - \* 10001-20000 m<sup>2</sup> ve üzeri büyüklüğündeki parsellerde KAKS:1.70 yapılaşma alanının tamamının "Turizm Tesis Alanı" fonksiyonuna ayrılması durumunda KAKS: 1.90 dir
    - \* 20000 m<sup>2</sup> ve üzeri büyüklükteki parsellerde KAKS:1.80, yapılaşma alanının tamamının "Turizm Tesis Alanı" fonksiyonuna ayrılması durumunda KAKS:2.00 dir.
  - 3.2. T1 sembolü ile gösterilen Ticaret ve Hizmet Alanlarında; minimum parsel büyüklüğü: 2000 m<sup>2</sup> minimum ifraz şartı: 5000 m<sup>2</sup> dir.

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.

### 2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

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

## 2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

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



## 2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Değerleme konusu 1542 ada 37 parsel üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- 05.03.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Yenibosna Basın Aksı Nazım İmar Planı, 13.09.2012 tarih ve 1846 sayılı karar ile parselin bir kısmının T1 Ticaret ve Hizmet Alanına alınmıştır.
- Parselin 20.000,00 m<sup>2</sup> alanlı kısmı T1 Ticaret ve Hizmet Alanında bulunmaktadır.
- Parsel, KAKS:1,80 yapılaşma koşuluna sahiptir.



## 2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### 2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gayrimenkullerin merkezi konumlu olması,
- Çevrede konut ve ticari yapılaşmaların yoğun olması ve altyapı sorununun bulunmaması,
- D100 Karayoluna yakın konumlu olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Düz bir topografyaya sahip olması

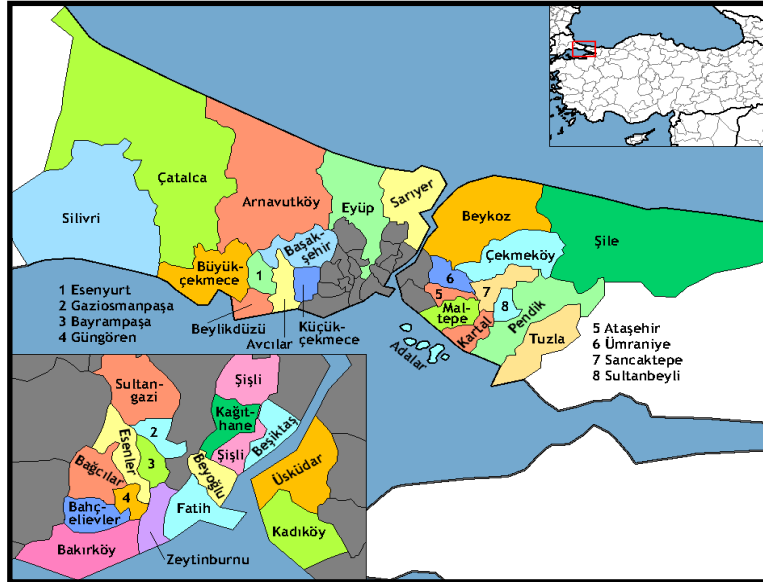
### 2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- 1/1000 ölçekli imar planının bulunmaması,
- Ayamama Deresinin parselin güneybatı kısmından geçmesi,
- Gayrimenkulün 1. Derece deprem bölgesinde bulunması,
- Parselin hava mania sınırları içinde kalması

### 3. BÖLGESEL ANALİZLER

#### 3.1 İstanbul İli

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.



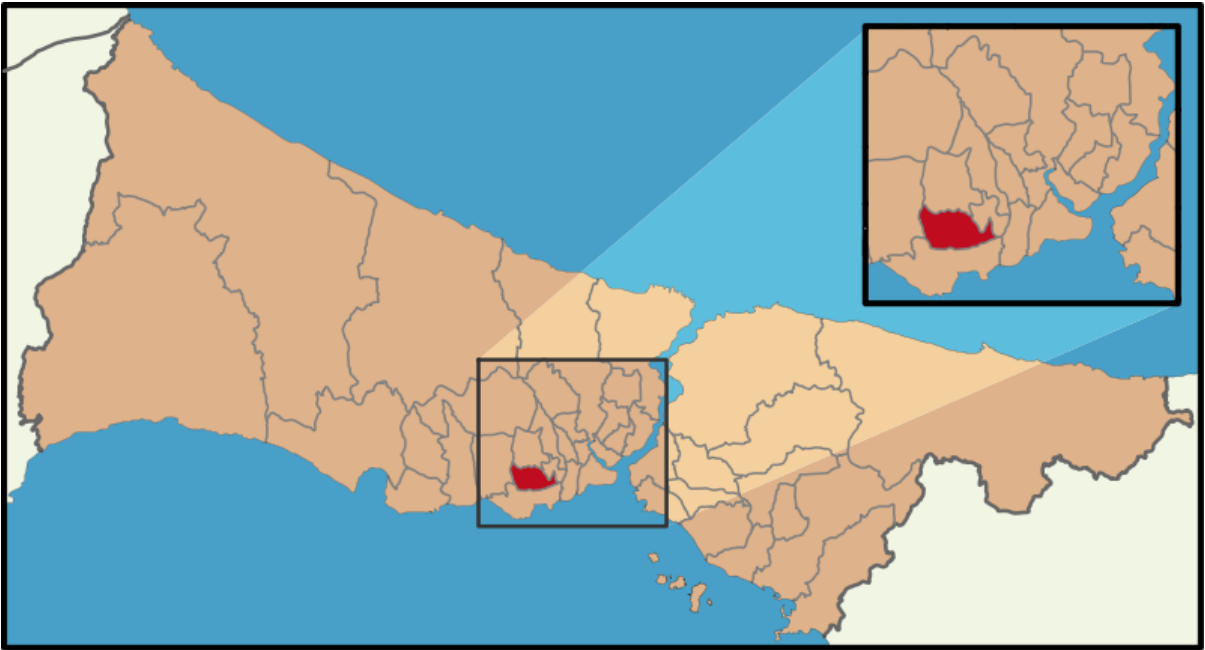
5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, 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 (ikame) 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 bilmeseydi 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 kullanılmıştır. İmar durumu yapılaşma koşullarında ve piyasa koşullarında geliştirilebilecek bir projenin olası satış hasılatı üzerinden yaklaşımla gerçekleştirilen proje analizi ile desteklenmiştir.

## 5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Emsal Araştırması

#### 5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

- **Vakıfbank Emlak Müdürlüğü** (0232 488 04 31) Rapora konu taşınmaza yakın, Malazgirt Caddesi'ne, Yalçın Sokak'a ve Tezcan Sokak'a cepheli konumlu, 4 adet parselin Vakıfbank'a ait olan toplam 20.781 m<sup>2</sup> ticari imarlı arsanın 49.000.000 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır (2.357,92 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Altın Gayrimenkul** (0533 723 70 16) ile yapılan görüşmede Basın Ekspres yoluna yakın konumlu ticari imarlı 23.500 m<sup>2</sup> arsanın 40.000.000 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır (1.702,13 \$/m<sup>2</sup> ~ 3.574,47 ₺/m<sup>2</sup>).
- **Coldwell Banker** (0532 621 45 76) ile yapılan görüşmede, Basın Eksprese cepheli, 3.935 m<sup>2</sup> Ticari ve Hizmet fonksiyonlu E:1.50 yapılaşma koşullarına sahip arsanın 14.500.000 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır (3.684,88 \$/m<sup>2</sup> ~ 7.738,25 ₺/m<sup>2</sup>)



### 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
İstanbul Vizyon Park	Ofis / 2. Kat	174.00	990,000.00	5,689.66	Altın Emlak (0533 723 70 16)
İstanbul Vizyon Park	Ofis / 8. Kat	79.00	588,000.00	7,443.04	Sertan Emlak (0533 713 00 88)
İstanbul Vizyon Park	Ofis	200.00	900,000.00	4,500.00	Coldwell Banker (0532 621 45 76)
İstanbul Vizyon Park	Atölye	186.00	1,155,000.00	6,209.68	Kuyum Emlak (0533 739 41 80)
İstanbul Vizyon Park	Ofis / 8. Kat	168.00	777,000.00	4,625.00	Yurt Emlak (0534 453 65 95)
İstanbul Vizyon Park	Ofis / 8. Kat	342.00	1,680,000.00	4,912.28	Yurt Emlak (0534 453 65 95)
Niş İstanbul	Ofis / 3. Kat	1,064.00	8,300,000.00	7,800.75	Yeşilyurt Murat Emlak (0535 776 05 75)
Niş İstanbul	Ofis	1,000.00	8,000,000.00	8,000.00	Medya Gayrimenkul (0533 931 54 21)
Niş İstanbul	Ofis / 14. Kat	87.00	475,000.00	5,459.77	Aydın Emlak (0507 129 43 76)
Niş İstanbul	Ofis / 8. Kat	67.00	450,000.00	6,716.42	Vizyon Gayrimenkul (0532 580 34 01)
İstWest	Ofis / 5. Kat	117.00	620,000.00	5,299.15	Medya Gayrimenkul (0533 931 54 21)
İstWest	Ofis / 5. Kat	141.00	760,000.00	5,390.07	Medya Gayrimenkul (0533 931 54 21)
İstWest	Ofis / 5. Kat	72.00	450,000.00	6,250.00	Medya Gayrimenkul (0533 931 54 21)
İstWest	Ofis / 9. Kat	72.00	430,000.00	5,972.22	Medya Gayrimenkul (0533 931 54 21)
Business Port	Ofis / 6. Kat	725.00	4,000,000.00	5,517.24	Remax (0532 244 08 88)
Business Port	Ofis	177.00	920,000.00	5,197.74	Remax (0532 244 08 88)

## 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 20.000,00 m<sup>2</sup>, parselin 16.322,34 m<sup>2</sup> lik kısmının yeşil alanda kaldığı değerlendirildiğinde arsa m<sup>2</sup> birim değerinin 1.750,00 ₺/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 1.750,00 ₺/m<sup>2</sup> = **63.564.095,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 5.2.2 Proje Analizi

Gayrimenkullerin 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.

Proje analizinde, toplam emsal inşaat alanı 36.000,00 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 43.200,00 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 **226.800.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 40 hasılat payı **90.720.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZ TABLOSU			
PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m <sup>2</sup> )		36.322,34	
TOPLAM ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )		20.000,00	
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	EMSAL: 1,80	36.000,00	
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )(Emsal alanın %20 fazlası)		43.200,00	
SATIŞ HASILATI (₺)			
HASILAT TÜRÜ	BİRİM m <sup>2</sup> DEĞERİ(₺/m <sup>2</sup> )	ALAN (m <sup>2</sup> )	DEĞER (₺)
Ticaret	5.250,00	43.200,00	226.800.000,00
TOPLAM SATIŞ HASILATI (₺)			226.800.000,00
		ORAN (%)	DEĞER(₺)
HASILAT ORANI		40%	90.720.000,00

Proje analizi sonucunda, 90.720.000,00 ₺ olan hasılat payı üzerinden Projeli Arsa Değerinin %70'inin arsanın bugünkü değeri olacağı kabulü ile arsa m<sup>2</sup> birim değeri 1.748,35 ₺/m<sup>2</sup> 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 "nitelikli bir ofis projesi" 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, 05.03.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Yenibosna Basın Aksı Nazım İmar Planı, 13.09.2012 tarih ve 1846 sayılı tadilata göre parselin bir kısmının T1 Ticaret ve Hizmet Alanına alınmıştır. Buna göre parselin 20.000 m<sup>2</sup> alanlı kısmı KAKS: 1,80 yapılaşma koşulu ile Ticaret ve Hizmet fonksiyonuna sahiptir.

Sonuç olarak;

1542 ada 37 parselin Pazar değeri, 63.564.095,00 ₺  
(Altmışüçmilyonbeşyüzaltmışdörtbindoksanbeş 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.

Bu değere Katma Değer Vergisi (KDV) dahil değildir.

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye 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.

Rapor, dört 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 Uzman Yardımcısı

**Sinem YAVUZ**  
(Geomatik Mühendisi)

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

#### Rapor Ekleri

1. Gayrimenkullere İlişkin Fotoğraflar
2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri