

İSTANBUL İLİ BAĞCILAR İLÇESİ MAHMUTBEY MAHALLESİ 1562 ADA 7 NO.LU PARSEL DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Bağcılar Mahmutbey 1562 ada, 7 parsele ait değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul Bağcılar Mahmutbey 1562 ada, 7 parsel
MEVCUT KULLANIM	Bknz. "Yapısal ve Teknik Özellikler"
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Bilgileri"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	903.890,00 ₺

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
GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri	6
Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	7
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri	8
Gayrimenkulün İmar Durumu	9
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	10
Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve Hukuki Özelliklerin Analizi	10
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi.....	10
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	12
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler	12
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,.....	12
BÖLGESEL ANALİZLER	13
İstanbul İli	13
Bağcılar İlçesi	14
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	16
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	16
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	16
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	17
Gelir Yöntemi.....	17
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	17
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	18
Emsal Araştırması	18
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	18
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	19
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	19
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri	19
En Verimli Kullanım Analizi.....	20
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	21

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.01.2015

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14-204

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 1562 ada, 7 parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, değerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının 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 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 olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Sinem YEDİKARDAŞLAR 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 A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul Bağcılar Mahmutbey 1562 ada 7 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 : 26.01.2015

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 04.12.2014 tarih 2014/118 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı



Sinem YEDİKARDAŞLAR
(Lisans No:402908)

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri

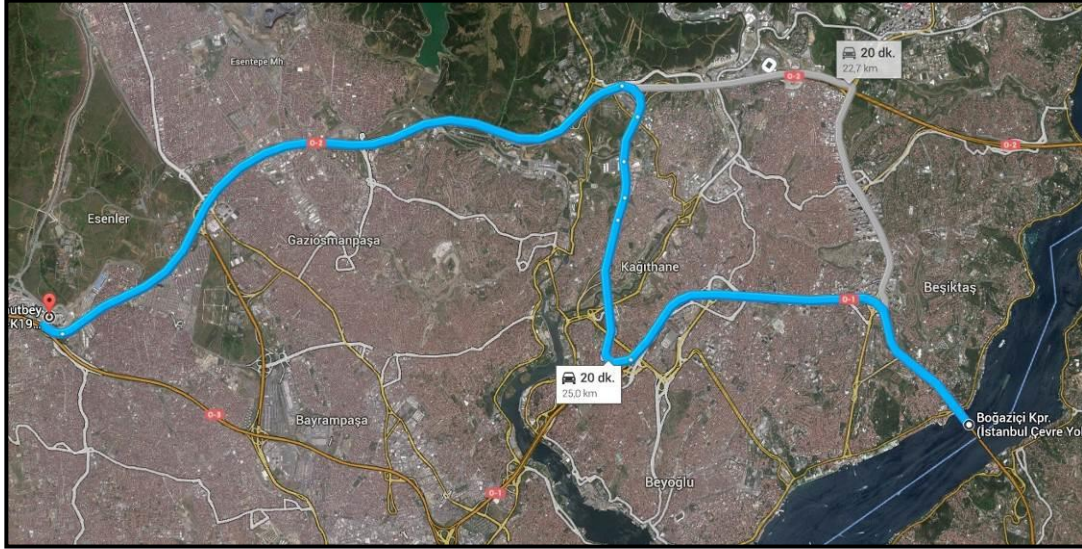
Rapora konu parsel İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 1562 ada, 7 parsel numaralı gayrimenkul olup, yüzölçümü 531,70 m² dir. Taşınmaz TEM Otoyolu'na cephelidir.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede İstoç, Oto Ticaret Merkezi, Oto Center, Doğan Medya Center Bağcılar (Milliyet Gazetesi binası) vb. gibi iş ve ticaret merkezlerinin olması, İstanbul'un önemli ulaşım yollarından O-2 ve O-3'ün kesişim noktasında olması ve 3. Köprü yolunun da hemen kuzeyinden geçmesi gibi ulaşım imkânları nedeniyle nitelikli ve bilinen bir yerdir.



2.2 Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri

Boğaziçi Köprüsünden Edirne istikametine E-5 üzerinden ilerlerken Vatan Caddesi Kavşağından sağa dönülerek O-3 Bağlantı yoluna girilir. O-3 bağlantı yolu üzerinden Avrupa Otoyolu Mahmutbey girişleri istikametine ilerlerken sağda Doğan Medya Center Bağcılar (Milliyet Gazetesi binası) geçilir geçilmez takribi 700 m. sonra sağda konu mülke ulaşılmış olunur.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Boğaziçi Köprüsüne 20 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 20 km., O-2 ve O-3 bağlantı yollarının kesişim noktasında olup, önemli noktalara takribi mesafesi ise; Atatürk Havalimanına 14 km., Atatürk Olimpiyat Stadına 11 km., İstoç'a 1,5 km. dir.

2.3 Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 03.11.2014 tarih, 15:27 saatinde alınmıştır.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.11.2014 15:25:00	2014-31792	20141103-824-F02681	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil		
Zemin No	31978287	Cilt / Sayfa No	221 / 21856	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Ada / Parsel	1562 / 7	
Kurum Adı	Bağcılar	Yüzölçüm	531,70000	
Mahalle / Köy Adı	MAHMUTBEY Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	ASKERİ ATIŞ ARAZİSİ	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri - 30.9.2014 - 21297		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Açıklama: Kamu Hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar Bedelsiz olarak Hazineye lade edilir.		30.09.2014 - 21297	

Son üç yıllık tapu hareketleri ile ilgili detaylı bilgi edinilememiş olup, taşınmaz öncesinde Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken, 30.09.2014 tarihinde kamu kurumlarının bedelsiz devri sebebiyle TOKİ adına tescil edilmiştir.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

** 06.11.2014 tarihinde hazırlanmış olan raporda alınan TAKBİS belgeleri kullanılmıştır.*

2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkul İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 1562 ada 7 parsel numarası ile kayıtlıdır.



2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

Konu parsel 1/1000 ölçekli 15.09.2008 tasdik tarihli Bağcılar Uygulama İmar Planı dahilinde “yol” alanında kalmaktadır.



P. Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	-	TAKS %		
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS %		
Mer'î İmar Planı	-	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-	
İlçesi	BAĞCILAR	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-	
Mahallesi	GÖZTEPE	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-	
Kısıtlama						
Açıklama						
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Tapu Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi
	Tapu : F21-C-17-C-2-D Ülke : P.13 İmar : 246DS2C	1562	7	541,96	-	Yola Terki Mevcut Jeoloji ÖNLEMLİ ALANLAR-3.1

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; her hangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu 1562 ada 7 no.lu parsel boş vaziyettedir.

2.7 Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve Hukuki Özelliklerin Analizi

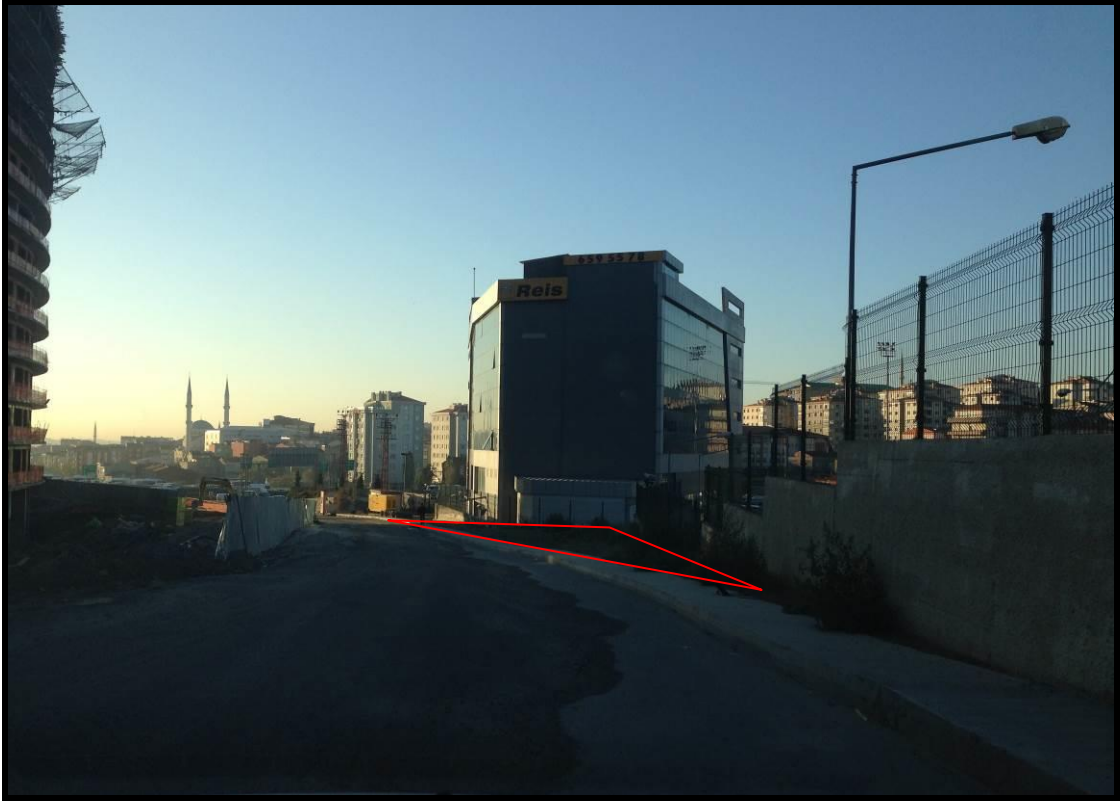
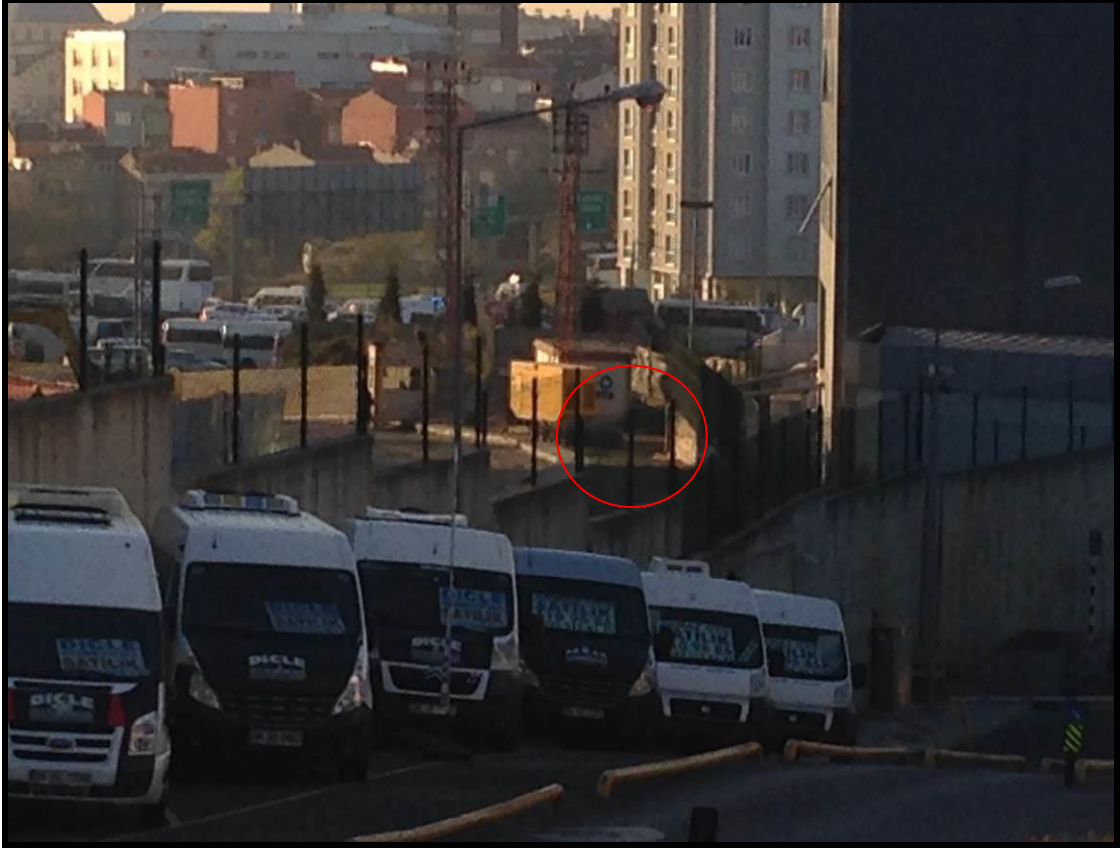
Konu parsel mevcut durumda boş vaziyettedir.

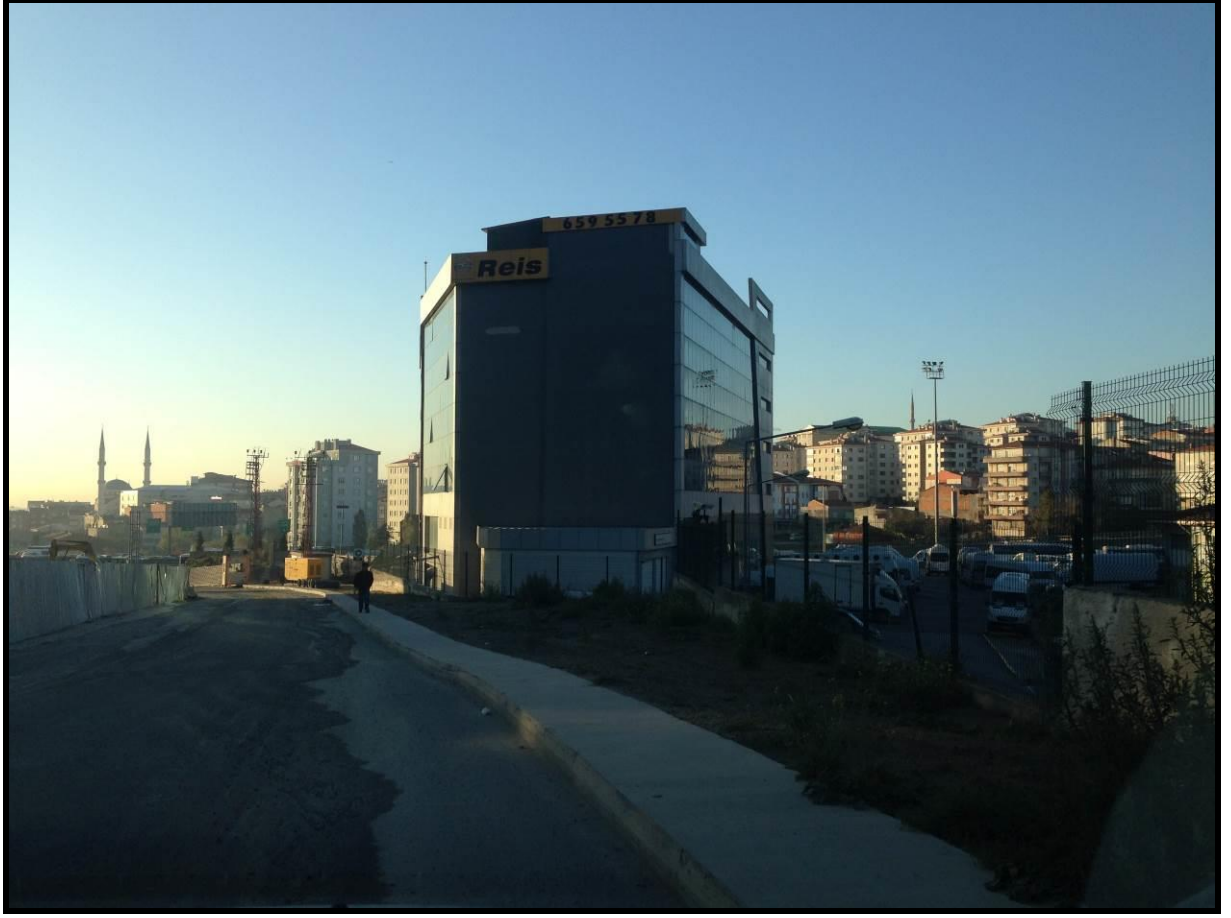


2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

Konu parsel yamuk geometride, eğimli bir topografyaya sahiptir.







2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- ✓ Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin ülke ve İstanbul ulaşımında önemli yere sahip iki köprüye bağlantıyı sağlayan O-2 ve O-3 yollarının kesişim noktasında ve Avrupa Otoyolu Mahmutbey gişelerine yakın olması nedeniyle karayolu ulaşım imkân ve alternatiflerinin fazla ve erişilebilirliğinin yüksek olması,
- ✓ O-2'ye cepheli olması ve önemli ulaşım yollarının kesişim noktasında olması gibi nedenlerle reklam değerinin oldukça yüksek olması
- ✓ Rapora konu gayrimenkulün çok yakınında ülke çapında iş ve ticaret merkezleri ve ticari sitelerin, basın merkezlerinin olması,
- ✓ Olimpiyat Stadı'nın rapora konu gayrimenkule yakın olması,

2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

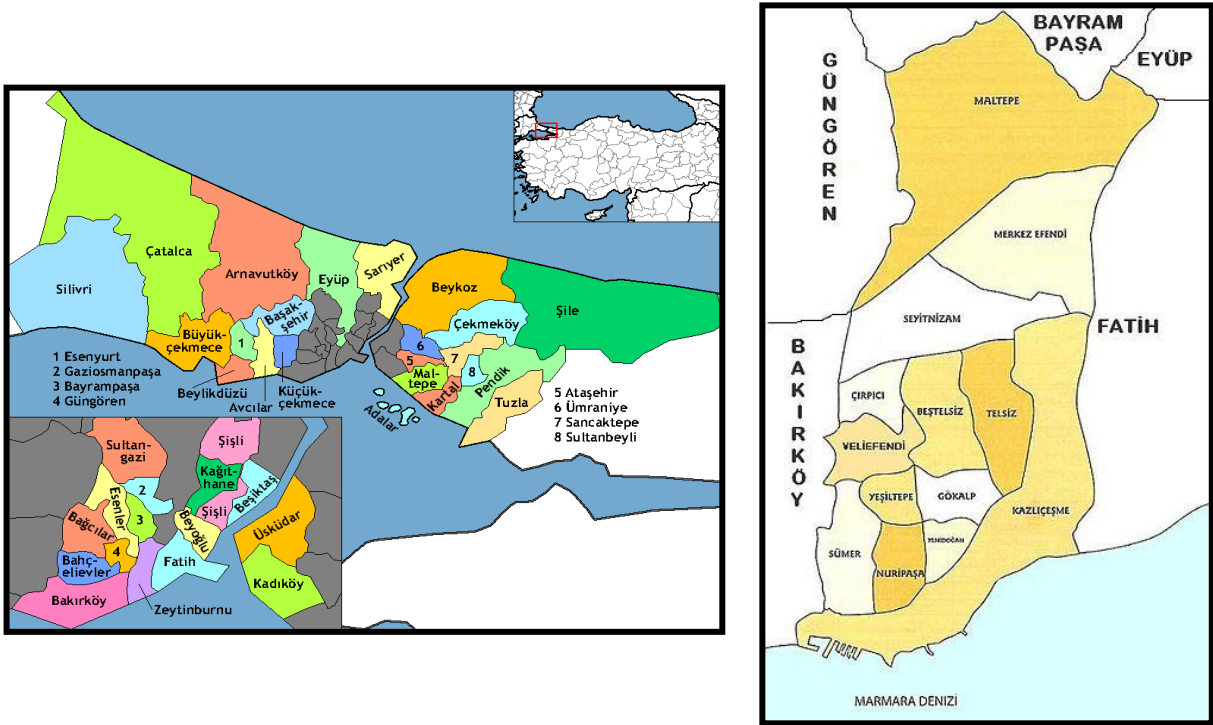
- ✓ Parselin yolda kalması.

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 Bağcılar İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Bağcılar; Edirne – Ankara arasında yapılmış, Türkiye'nin en önemli Otobanı olan TEM otoyolunun O-2 ve O-3 karayollarının kesişim noktası ilçe sınırları içerisinde olup, Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprülerine bağlantıları sağlayan bu yollar arasındaki Bağcılar ilçesi bir geçit özelliği taşımaktadır. Bağcılar İlçesi batıda Küçükçekmece, kuzeyde Başakşehir ve Esenler, doğuda Güngören, güneyde ise Bahçelievler ilçeleri ile sınırlanmaktadır.

Yerleşimi çok eski dönemlere uzanan Bağcılar Belediyesi; Bakırköy ilçesine bağlı Bağcılar; Mahmutbey, Kirazlı ve Güneşli semtlerinin birleştirilmesi ve 1992 yılında Bakırköy' den ayrılarak 3806 sayılı yasa ile kurulmuştur. Yönetsel yapısı itibarıyla bilinen en eski İstanbul yerleşimlerinden Mahmutbey Nahiyesi 11 köyü barındırmaktaydı. İstanbul Belediyesi İstatistik Müdürlüğüne yayınlanan İstanbul Şehri İstatistik Yıllığı 1930 -1931 adlı yayında Mahmutbey Nahiyesi şöyle verilmektedir. Avas köyü, Ayapa Köyü, Ayayorgi Köyü, Çiftıburgaz Köyü, Vidos Köyü ve Yenibosna Köyüdür. Bu yerleşimlerin bilinen tarihi geçmişleri yoktur.

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre 2007 yılı nüfusu 719.267'dir. Bağcılarda eğitim çağındaki nüfus sayısı 145.000 olup, İlçe nüfusunun 1/5'ini öğrenciler oluşturmaktadır. 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımına nüfusu ise 752.250 kişi olup İstanbul'un en büyük nüfuslu ilçesidir.

Bugün İstanbul'un büyük ilçelerinden biri haline gelen Bağcılar, artık önemli bir ticaret ve sanayi merkezidir. Başta tekstil, gıda, metal ve basın sanayi gibi önemli sektörler olmak üzere değişik amaçlı atölyeler, ticarethaneler ve İSTOÇ, MASSİT (Matbaacılar Sitesi), 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.

2000 yılı itibariyle bu sektörlerde 20.000'i aşkın işletme faaliyet göstermektedir. Ülkemizin büyük basın kuruluşlarından Hürriyet, Milliyet, Meydan, Dünya, Akit ve Yeni Asya gazetelerinin matbaa ve yönetim merkezleri Bağcılar Belediye sınırları içindedir.

Bağcılar ilçesinin yol dokusu, İstanbul'un yol dokusu ile bütünlük arz etmektedir. Doğu - Batı yönünde uzanan TEM Otoyolu ve O-2 ve O-3 karayolları yol bağlantısı ile. En önemli kuzey - güney ikinci ana ulaşım Mahmutbey – Yeşilköy bağlantı yoludur. İstanbul'un merkez ve diğer ilçeleriyle ulaşımında İETT ve Halk Otobüsleri yanında, minibüsler ile toplu taşıma hizmeti yürütülmektedir.

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 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 taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Karadağ Emlak (0535 857 05 76) ile yapılan görüşmede Mahmutbey Mahallesinde Bağcılar Belediye Stadyumuna yakın konumlu 1805 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı 3.182 m² “Merkezi İş Alanı” (KAKS: 2.00, Taks: 0.50) imar şartlarına sahip arsanın 5.400.000,00 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.697,05 USD/m² ≈ 3.852,29 ₺/m²)

Emsal 2: Karadağ Emlak (0535 857 05 76) ile yapılan görüşmede Mahmutbey Mahallesinde Peyami Safa Caddesine yakın konumlu 2.833 m² “Merkezi İş Alanı” (KAKS: 2.00, Taks: 0.50) imar şartlarına sahip arsanın 6.500.000,00 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.294,39 USD/m² ≈ 5.208,26 ₺/m²)

Emsal 3: Bağcıoğlu Emlak (0212 488 18 80) ile yapılan görüşmede Mahmutbey Mahallesinde Taşcıoğlu Yolu Caddesi üzerinde 170 m² “Konut” (KAKS: 1.75, H:9,50) imar şartlarına sahip arsanın 500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.941 ₺/m²)

Emsal 4: Namlı Gayrimenkul (0212 667 46 67) ile yapılan görüşmede Mahmutbey Mahallesinde Peyami Safa Caddesine yakın konumlu 157 m² “Konut” (KAKS: 1.75) imar şartlarına sahip arsanın 365.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.325 ₺/m²)

Emsal 5: Recep Özer (0506 858 20 61) ile yapılan görüşmede Evren Mahallesinde Kızılırmak Sokak üzerinde, köşe konumlu, 112 m² “Konut” (Bitişik Nizam, H:4 Kat) imar şartlarına sahip arsanın 220.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.964 ₺/m²)

Emsal 6: Cengiz Aslan (0539 408 79 14) ile yapılan görüşmede Kirazlı Mahallesinde Bağcılar Asfaltı Caddesi’ne yakın, 3.900 m² “Konut” imarlı arsanın 7.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.923 ₺/m²)

1 USD = 2.27 ₺ olarak alınmıştır.

5.1.2 Çevrede Kiralık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Oğuzhan Gayrimenkul (0212 468 87 92) ile yapılan görüşmede İkitelli OSB içinde yer alan, depo imarlı, 5.400 m² (KAKS: 0,35) imar şartlarına sahip arsanın 25.000,00 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (4,63 ₺/m²)

Emsal 2: Kumkale Gayrimenkul (0212 487 46 00) ile yapılan görüşmede İkitelli OSB içinde yer alan, depo imarlı, mevcut durumda tır parkı olarak kullanılan 3.500 m² arsanın 25.000,00 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (7,14 ₺/m²)

Emsal 3: Lider Emlak (0212 671 13 09) ile yapılan görüşmede İkitelli OSB içinde yer alan, depo imarlı, 2.000 m² arsanın 15.000,00 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (7,5 ₺/m²)

5.1.3 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumu ve büyüklüğü gibi tüm etkenler birlikte incelenerek değer takdirinde bulunulmuştur.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

531,70 m² X 1.700 ₺/m² = **903.890,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

5.1.4 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkul yol alanında kalan ve mevcut durumda da yol olarak kullanılan parseldir.

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

Taşınmaz Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmaz Değeri)

Yapılan kiralık arsa araştırmaları sonucunda, ortalama aylık kira birim bedeli 7,00 ₺ olarak belirlenmiştir. Buna göre arsanın tamamı olan 531,70 m² için yıllık net gelir;

$$=531,70 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ ₺} \times 12 \text{ ay} = \mathbf{44.662,80 \text{ ₺}}$$

Bölgedeki gayrimenkullerin yaklaşık ortalama 15 yılda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Buna göre kapitalizasyon oranı ortalama 180 ay /12 ≈ 15 yıl 1/15 yıl ≈ % 6 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmaz Değeri= Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon Oranı

$$= 44.662,80 / 0,06$$

= **744.380,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

5.2 En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “yol alanı” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi sınırları içinde yer alan, mülkiyeti T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) ait 1562 ada 7 no.lu "yol" imarlı parseldir.

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

Sonuç olarak toplam 531,70 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

903.890,00 ₺ (Dokuzyüzüçbinsekizyüzdoksan Türk Lirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değerlere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.

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.

Rapor, bir nüshası Şirketimizde kalmak üzere 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.

Rapor konusu taşınmazlar için daha önceden tarafımızdan EMLAK KONUT-10.14-127 no.lu rapor hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı

Sinem YEDİKARDAŞLAR
(Lisans No:402908)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

Rapor Ekleri

- 1- Değerleme konusu taşınmazın tapu belgesi
- 2- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri