

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.



İSTANBUL BAKIRKÖY PARSELİ

HAZIRLAYAN



PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A. Ş.

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

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

[bilgi@peritusgdd.com](mailto:bilgi@peritusgdd.com)

TAŞINMAZIN ÖZET BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum / Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş
Raporu Hazırlayan Kurum	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş
Talep Tarihi	28.01.2015
Rapor No	2015EMLAK KONUT_GYO_46
Değerleme Tarihi	09.12.2015
Rapor Tarihi	10.12.2015
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 901 ada, 18 parsel no ile kayıtlı, 5.250,00 m2 yüzölçümlü "Bahçeli dispanser polikliniği hizmetleri ve çocuk hastanesi binası ve doğumevi ve çocuk hastanesi binası ve müştemilatı. " nitelikli taşınmazdır.
İmar Durumu	Ticaret Alanı, Emsal (E): 1,50 ve Hmax: 6 kat
Mülkiyet Bilgisi	T. C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
Adresi	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 901 ada, 18 parsel no ile kayıtlı, 5.250,00m2 yüzölçümlü "Bahçeli dispanser polikliniği hizmetleri ve çocuk hastanesi binası ve doğumevi ve çocuk hastanesi binası ve müştemilatı. " nitelikli, General Kani Elitez ve Mera sokaklarına cepheli taşınmazdır.
<b>Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Toplam Değer (KDV Hariç)</b>	
Pazar Değeri	<b>32.025.000,00 TL</b> <b>10.855.932,20 USD</b>

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

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- Rapor içeriğinde T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1, -USD= 2,95 TL olarak kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır

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

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

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

## İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER.....	4
1.1.	Dayanak Sözleşmesi.....	4
1.2.	Değerleme Tarihi .....	4
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası .....	4
1.4.	Rapor Türü.....	4
1.5.	Raporu Hazırlayanlar .....	4
1.6.	Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	4
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	5
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri.....	5
3.	DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ.....	6
3.1.	Değerleme Raporunun Amacı .....	6
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar.....	6
3.3.	Uygunluk Beyanı.....	6
3.4.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler .....	8
3.4.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	9
3.4.2.	Maliyet Yaklaşımı.....	9
3.4.3.	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi.....	10
3.4.4.	En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:.....	10
3.4.5.	Parsel Geliştirme Analizi.....	10
4.	GENEL VE ÖZEL VERİLER .....	13
4.1.	Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler .....	13
4.1.1.	Demografik Veriler .....	13
4.1.2.	Ekonomik Veriler.....	14
4.2.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	16
4.2.1.	İstanbul İli .....	16
4.2.2.	Bakırköy İlçesi .....	17
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER .....	19
5.1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	19
5.2.	Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal İnşaat Özellikleri.....	20
5.2.1.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	21
5.3.	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri.....	22
5.3.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	22
5.3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	23
5.3.3.	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.4.	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	23
5.4.1.	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dökümanlar .....	24
5.4.2.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	25
5.4.3.	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb. ) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	25
5.4.4.	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.4.5.	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	25

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Atatürk Bulvarı, Çarşı Sokak No: 16 Dep. Royal Center

A Blok Kat: 1 Daire: 77 Mithatpaşa / İSTANBUL

Tel : 0216 428 77 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 77 33

Tic. Sic. No : 292400

mail : bilgi@peritusgd.com

6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	26
6.1.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler, .....	26
6.2.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler .....	26
6.2.1.	Olumlu etkenler: .....	26
6.2.2.	Olumsuz etkenler: .....	26
6.3.	Kira değeri analizi ve kullanılan veriler, .....	26
6.4.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	26
6.5.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	26
6.5.1.	Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı .....	27
6.5.2.	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi Yaklaşımı .....	29
6.5.3.	Proje Özeti ve Varsayımlar; .....	30
6.6.	Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri .....	34
6.6.1.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	34
6.6.2.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi, .....	35
6.6.3.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....	35
6.6.4.	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi, .....	35
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	36
7.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması, .....	36
7.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	37
7.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler .....	37
7.4.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	38
8.	SONUÇ .....	39
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	39
8.2.	Nihai Değer Takdiri .....	39
9.	RAPOR EKLERİ .....	39

## **1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER**

### **1.1. Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme raporu, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. 'nin 28.01.2015 tarih ve 170. 99-11-144 sayılı talebine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1.2. Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 01.06.2015 tarihi itibarıyla başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarının raporlanmasına esas teşkil edecek olan dokümanlar 09.12.2015 tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

Bu sürede, gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Değer tespitine esas alınan veriler ve değerlendirme tarihi 09.12.2015'tür.

### **1.3. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'nin 28. 01. 2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 10.12.2015 tarihinde, 2015EMLAK KONUT\_GYO\_46 rapor numarası ile tanzim edilmiştir

### **1.4. Rapor Türü**

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 901 ada, 18 parsel no ile kayıtlı 5.250,00 m2 yüzölçümlü "Bahçeli dispenser polikliniği hizmetleri ve çocuk hastanesi binası ve doğumevi ve çocuk hastanesi binası ve müştemilatı" nitelikli taşınmazın güncel pazar değerini Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1.5. Raporu Hazırlayanlar**

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

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

### **1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme Konusu Gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

  
**PERİTUS GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Atinyosune Mah. Cam Sokak No: 16 Dep. Royal Center  
A Blok Kat: 36 Daire: 77 Ar. Maltepe - İSTANBUL  
Tel: 0216 428 37 73 - 3 Hat Faks: 0216 428 37 83  
Kuşçuyahı V.D.: 779 036 8320 Tic. Sic. No: 7924  
mail: bilgi@peritusgpd.com

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 05. 04. 2012 Tarih ve 11/402 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Unvan	: PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Merkez	: Maltepe, İSTANBUL
Adres	: Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak, No: 16, DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İstanbul
Kuruluş Tarihi	: 05. 10. 2011
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 11. 10. 2011
Ticaret Sicil Numarası	: 792400
Sermayesi	: 300. 000, 00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No	: Küçükyalı Vergi Dairesi / 7280368320
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkulün restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

### 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

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

  
PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A. Ş.  
Altayçeşme Mah. Çam Sokak No: 16 Dap Royal Center  
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL  
Tel: 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 83  
Küçükyalı V. D. 728 036 8320 Tic. Sic. No: 792400  
E-mail: bilgi@peritusgd.com.tr

### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. 'nin, 28.01.2015 tarih ve 170. 99-11-144 sayılı yazılı talebi üzerine, raporda detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün güncel pazar değerlerini **Sermaye Piyasası Kurulu** düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

#### 3.3. Uygunluk Beyanı

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

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



ihzası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

### 3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme yaklaşımları, pazar değerinin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar.

İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

- **Maliyet Yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle "en etkin ve verimli kullanım analizi" ile "parsel geliştirme analizi" aşağıda sunulmuştur.

### 3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

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

### 3.4.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

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

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

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

### 3.4.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir. Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

### 3.4.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımı tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması

- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

### 3.4.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

PERİTUS GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Atayevler Mah. Çarşı Sokak No: 11 Kat: 4/100

A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe - İSTANBUL

Tel: 0216 320 32 33 - 3 Hattı Faks: 0216 320 32 34

Tel: 0212 720 036 8220 Tel. Sec. No: 7720

mail: bilgi@peritusgicli.com

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUT\_GYO\_046 RAPOR TARİHİ: 10.12. 2015

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

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

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

**Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:**

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

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

- Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.
- Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri 'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

**PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.**

Alibeyköyüne Atık Cam Sokak No: 16 Dışarı Çimen Ç. No:

A Blok Kat: 16 Daire: 77 İstanbul / Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0216 478 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 478 32 33

Elektronik V.G: 710 016 8200 Tic. Sic. No: 292400

Web: <http://www.peritusgid.com>

#### 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

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

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

#### 4.1. Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 4.1.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77. 695. 904'tür.

Bu sayının yüzde 50, 17'si (38. 984. 302) erkeklerden, yüzde 49, 82'si (38. 711. 602) kadınlardan oluşur. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24, 27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41, 9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24, 27'sine karşılık gelmektedir.

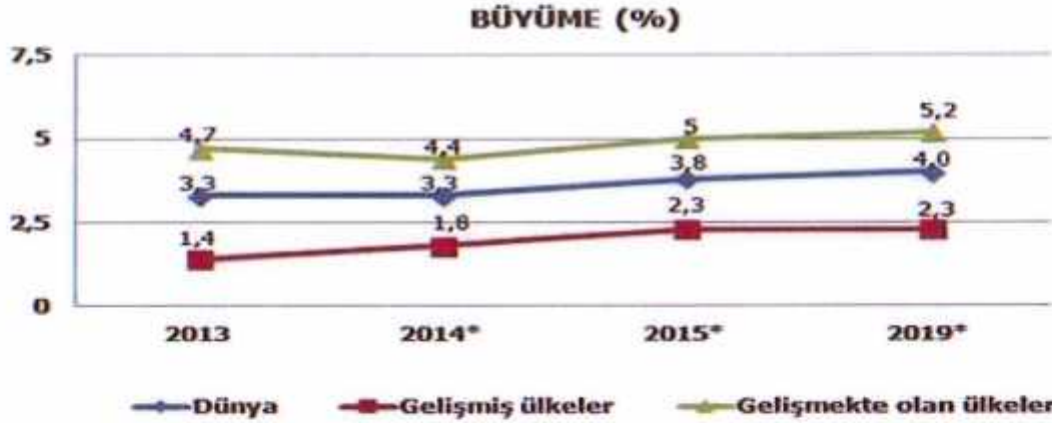
Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75, 8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24, 2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23, 2'si (17. 338. 563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76, 8'i (57. 385. 706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.



#### 4.1.2. Ekonomik Veriler

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

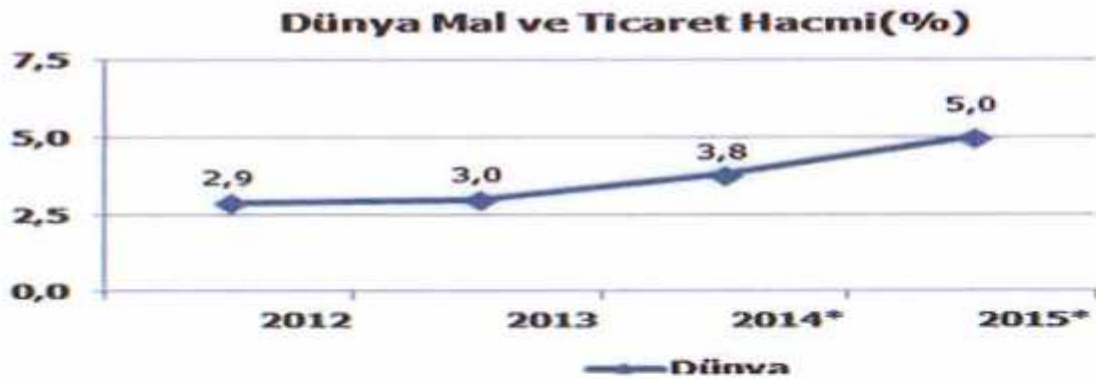
Dünya ekonomisinin 2014 yılına ilişkin büyüme tahmini %0,4 puan indirilerek %3,7'den %3,3 düzeyine düşürülmüştür.



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

IMF, dünya büyüme tahminlerinin yanında gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2014 yılı büyüme tahminlerinde de aşağı yönlü değişiklikler yapmıştır. Gelişmiş ekonomilerin 2014 yılı büyüme tahmini %2,2'den %1,8'e, gelişmekte olan ekonomilerin büyüme tahminini ise aynı dönemde %

4,8'den %4,4 seviyesine indirilmiştir. Küresel ekonomik görünüme yönelik yapılan değerlendirmede genel olarak küresel ekonomide devam eden aşağı yönlü risklerin yanında jeopolitik risklerin yükselmeye başlamasının petrol fiyatları üzerinde keskin bir artışa yol açabileceği vurgulanmıştır.

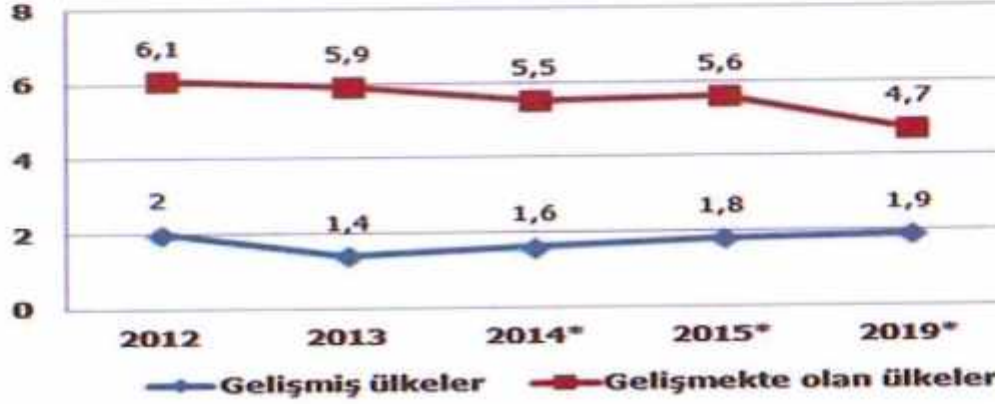


*Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (\*) Tahmin*

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

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

### Tüketici Fiyatları (Değişim %)



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

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

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

### İşsizlik (Değişim %)



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

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

Petrol ve enerji fiyatlarının 2013 ve 2014 yıllarında gerileyeceği öngörülmektedir. Metal ve diğer emtia fiyatlarında 2013 yılındaki % 1, 5 artış sonrası 2014 yılında %4, 2 gerileme beklenmektedir. İmalat sanayi ürünlerinde ise 2013 yılından sonra 2014 yılında da ortalama



fiyat değişimi beklenmemektedir. İnşaat malzemeleri ürünleri metal fiyatlarındaki gerilemeden etkilenecektir.

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

#### 4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

##### 4.2.1. İstanbul İli

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

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5. 512 km<sup>2</sup>'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.



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

Türkiye topraklarının % 9, 7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 14. 160. 467 olarak belirlenmiştir.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Alteyçeşme Mah. Çarp Sokak No: 30 Kat: 3

A. Blok Kat: 30 Kat: 30 Kat: 30 Kat: 30 Kat: 30

Tel: 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 33

Kuşçuburnu V.D.: 726 036 8220 Tel: Sat. No: 726 036 8220

mail: bilgi@peritus-gayrimenkul.com

#### 4.2.2. Bakırköy İlçesi

İlçenin yüzölçümü 32 Km<sup>2</sup>'dir. Bakırköy batıda Küçükçekmece, doğuda Zeytinburnu, Kuzeyde E-5 (D-100) Karayolu sınırı olup Güngören ve Bahçelievler ilçeleri ile güneyde Marmara Denizi



ile çevrilidir. İlçede Ayamama, Siyavuşpaşa, Çırpıcı olmak üzere üç dere bulunmaktadır. Bakırköy ilçe alanı, doğudan batıya doğru gidildikçe dalgalı bir görünüm gösterir. Buna rağmen Bakırköy'de önemli yükseltiler görülmez. Sırtlar genel olarak kuzey-güney doğrultusunda uzanır ve Güney Marmara Denizi'ne doğru eğilimleri yitirerek yüzleşirler. Bakırköy merkezde, yükselti 20-30 metredir.

Bakırköy, İstanbul'un batı yakasında M. S. 384 yılında Konstantin tarafından bir eğlence ve sayfiye yeri olarak kurulmuştur. Bakırköy Bizans döneminde eski önemini koruduğu gibi, aynı zamanda askeri ve siyasi bir merkez olan Hebdomon ismiyle anılmaktaydı. Bakırköy zamanla Jeptimun, Makrohorı, Makriköy, 1925'de de bugünkü Bakırköy adını almıştır.

1955 yılından itibaren Bakırköy hızlı bir kentleşme yaşamış ve dolayısıyla hızlı nüfus artışları sonucunda büyük alt yapı ve kentleşme sorunlarını da beraberinde getirmiştir. 1989'a kadar sahip olduğu 275 km<sup>2</sup>'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy, 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus hem de alan olarak küçülmüştür. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 32 km<sup>2</sup> alana kuruludur ve İstanbul' un en seçkin ilçelerinden birisine dönüşmüştür.

Belediye kayıtlarına göre Ataköy 1, Ataköy 2-5-6, Ataköy 3-4-11, Ataköy 7-8-9-10, Basıncıköy, Cevizlik, Kartaltepe, Osmaniye, Sakızağacı, Şenlikköy, Yenimahalle, Yeşilköy, Yeşilyurt, Zeytinlik ve Zuhuratbaba olarak toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. Tapu kayıtlarına göre ise Cevizlik, Kartaltepe, Köyiçi, Osmaniye, Sakızağacı, Şenlik, Şevketiye, Ümraniye, Yenimahalle ve Zeytinlik olarak 10 mahalleden oluşmaktadır. Resmi işlemlerde hangi idare ile işlem yapılıyorsa onun mahalle sınıflandırmasına göre hareket edilmektedir.

Bakırköy; esnaf, bürokrat ve emeklilerin meydana getirdiği toplum yapısının görünümünü arz eder. Bölgeye yeniden yerleşim hemen hemen yok gibidir. Bu nedenle mevcut nüfus ve yapısı uzun yıllar bu düzeyde kalma özelliği göstermektedir. Bakırköy'de Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı mahalleleri, en eski yerleşim alanları olmaları nedeniyle mimaride o günlerin özelliğini taşımaktadır. İlçemizde farklı dini inançlara mensup insanlar yaşamaktadır. Bunun en iyi göstergesi de günümüze kadar varlığını sürdüren iki Ermeni Kilisesi, iki Rum Kilisesi, iki Süryani Kilisesi, bir Musevi Sinagogu ve 24 Caminin faaliyet göstermesidir. 1960'dan sonraki yıllarda kurulmaya başlanan Ataköy siteleri 40 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme göstermiş olup, mimari ve şehircilik planlamasında örnek bir düzeye ulaşmıştır. Halen kısım

olarak ifade edilen bu mahalleler 1. kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur.

Bakırköy İlçesinin Ticaret Turizmi yönünden de önemli konumu vardır. Ataköy Atrium, Town Center, Carousel, Capacity, Ataköy Plus, Airport, Flyn, Florya Akvaryum ve Galleria alış-veriş merkezi Printemps, Marina bir bütün halinde olup, yerli yabancı turist ve vatandaşların uğrak yeri durumundadır. İlçemiz, eğitim hizmetlerinin turizm ve iş merkezi alanlarının en gelişkin ve karlılık arz eden sektörlerini, Türk ihraç ürünleri sergileyen Dünya Ticaret Merkezi'ni bünyesinde bulundurmaktadır.

Ayrıca Ukrayna, Kıbrıs, Türkmenistan ve Kazakistan Konsoloslukları, Atatürk Havalimanı Serbest Bölgesi, Dünya Ticaret Merkezi, Akın Tekstil, Aksu Dokuma, Kilim Grubu Mensucat, Emboy İplik A. Ş. Bornovalılar Yün İplik, Narin Tekstil A. Ş. İlçemiz sınırları içindedir. Bakırköy'ün bir özelliği de hava, demir, deniz ve kara yolu ana hatlarının geçtiği merkez oluşudur. Atatürk Hava Limanı, E-5 ve TEM otobanının İlçede bulunması canlılığı devamlı kılan faktörlerdendir.

Atatürk Havalimanı (IATA: IST, ICAO: LTBA) veya eski adıyla Yeşilköy Havaalanı, İlçemiz sınırlarında bulunmakta olup, Türkiye'deki istatistiklerine göre ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanıdır. 2014 yılında ki Trafik istatistiği iç hatlarda 18. 754, 002 dış hatlarda 38. 200, 788 Toplam olarak 56 milyon 954 bin 790 yolcuya hizmet verdiği görülmekte olup İlçemiz de nüfusun kayıtlara yansımayan bir yoğunluğun oluştuğu görülmektedir.

İlçemiz güneyindeki Ataköy-Marina Yat Limanı bitişiğinde bulunan Deniz Otobüsleri iskelesi ile birçok noktaya deniz yolu ile ulaşımı sağlamaktadır. İlçemizin kuzeyinde incirli metro hattı bulunmakta, ayrıca İstanbul Avrupa bağlantılı demiryolu geçmektedir. Bu hat aynı zamanda Sirkeci-Halkalı Banliyö Treni güzergâhıdır.

Bakırköy Kültür ve Sanat Merkezlerinin sayısı ve niteliği açısından öncü konumundadır. İlçe'nin Şenlikköy (Florya) semtinde bulunan Atatürk korusu halkımızın gezi yaptığı, dinlendiği, piknik yaptığı önemli bir dinlenme yeridir. Bu bölgenin bakımı Büyükşehir Belediyesince sağlanmaktadır. Belediye sosyal tesis alanı içerisinde Rönepark ve Atatürk Parkı önemli dinlenme yerleridir. İlçemizde 93 adet park bulunmaktadır. Bakırköy sağlık alanındaki büyüklükleri bakımından da İstanbul'un önde gelen ilçeleri arasında yer almaktadır.

İlçenin bölünmeden önce 1990 nüfus sayımına göre kesinleşmiş Nüfusu 1.310.072 kişidir. 27/05/1992 tarih ve 3806 Sayılı Kanunla Bahçelievler, Güngören, Bağcılar ilçeleri kurularak, İlçemizden ayrılmış olup, Bakırköy İlçesi olarak 2009 yılı nüfus sayımına göre 218.352 kişilik nüfusu kalmıştır. 2014 senesi sonuçlarına göre Bakırköy ilçesinin nüfusu 221.594'tür. Buna karşılık ilçenin cazibe merkezleri ile donatılmış olması nedeniyle gündüz nüfusu Bir milyon civarındadır.

**PERİTUS GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A. Ş.**

Alibeyköy Mahallesi, Çarşı Sokakı No: 18, Dışkapı, İstanbul

A. Elçin Kılıç & Ortakları 77 Ataköy - 35165, Etiler

Tel : 0216 428 42 33 - 3 Hattı Faks: 0216 428 42 33

Kuruluş Yılı: V.D. 20 036 8328 Tic. Sic. No: 271100/00001

mail : bilgi@peritustg.com

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 901 ada, 18 parsel no ile kayıtlı, 5.250,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Bahçeli dispanser polikliniği hizmetleri ve çocuk hastanesi binası ve doğumevi ve çocuk hastanesi binası ve müştemilatı" nitelikli, General Kani Elitez ve Mera sokaklarına cepheli taşınmazdır.



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



Gayrimenkul Bakırköy meydanından gelen çarşı dokusunun çevredeki konut dokusu ile birleştiği bir alandır. Batı tarafı bitişiğinde Bakırköy Anadolu Lisesi, Mera sokağa (kuzey) göre karşısında PTT Yenimahalle şubesi, kuzeybatı çaprazında Yenimahalle camii yer almaktadır. Doğusunda ise 4-5-6 kartlı konut blokları bulunmaktadır.



Bölgede son yıllarda geliştirilen lüks konut projeleri ile inşaat yatırımlarında artış gerçekleşmiştir. Bölge, Bakırköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

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

**Konu Gayrimenkulden Tespit Edilmiş Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;**

Yer (Şişli)	Mesafe (km)
Boğaziçi Köprüsü	~19,0 km.
FSM Köprüsü	~25 km.
D100 Otoyolu	~2,8 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	~55 km.
Atatürk Havalimanı	~9,5 km.

**5.2. Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal İnşaat Özellikleri**

- Rapor konusu tesis parselinin yüzölçümü 5.250 m<sup>2</sup>'dir.
- Parsel, düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel, İstanbul Caddesi'ne, General Kani Elitez Sokak ve Mera Sokak'a cepheli konumdadır.
- Parsel üzerinde eski Bakırköy Kadın Doğum ve Çocuk Hastanesi yer almaktadır. Tesis, 2011 yılından beri kapalı durumdadır

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A. Ş.

Alibeyköyne Mah. Çarşı Sokak No: 17/ Kat: Kat: 1  
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe - İSTANBUL

Tel: 0216 428 32 33 3 Hat Faks: 0216 428 32 34

V.D.İ. 750 036 8320 Tic Sic No: 292700

maç@peritustg.com.tr

5.2.1. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

- Hastane; ana bina, A, B, C ve D bloklar olmak üzere toplam 5 bloktan oluşmaktadır.
- Ana bina; 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın toplam kullanım alanı yaklaşık olarak 5. 360 m2'dir. A Blok; 2 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak inşa edilmiştir. A bloğun toplam inşaat alanı 7. 315 m2'dir. B Blok; 2 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak inşa edilmiştir. B bloğun toplam inşaat alanı 5. 585 m2'dir. C Blok; 2 bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 4 katlı olarak inşa edilmiştir. C bloğun toplam inşaat alanı 585 m2'dir. D Blok; 2 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak inşa edilmiştir. D bloğun toplam inşaat alanı 2. 185 m2'dir. Parsel üzerindeki yapıların toplam inşaat alanı 21. 030 m2'dir.
- A, B ve C bloklar yerinde birbirine bitişik konumda olup birbiriyle bağlantılıdır. Ayrıca ana bina ile A blok arasında 3. ve 4. normal katlarda geçiş yer almaktadır. Bunun yanı sıra ana bina ile D blok arasında da zemin katta geçiş bulunmaktadır.
- Tüm yapılar betonarme tarzda inşa edilmiştir.
- Binalarda pencere ve kapı doğramaları alüminyum ve PVC'dir. Duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır. Zeminler kısmen seramik, kısmen PVC esaslı yer kaplaması kısmen ise mermer kaplıdır. Islak hacimlerde yer alan klozet, pisuvar, lavabo ve vitrifiyeler sökülmüştür.
- Ana binada 1 adet büyük 1 adet de yolcu asansörü, A, B ve C bloklarda ise 2 adet büyük, 1 adet ameliyat ve 1 adet de yolcu asansörü mevcuttur. Ancak asansörler kullanılamaz durumdadır. Binalarda ayrıca demirden mamul yangın merdivenleri yer almaktadır. Yangın tesisatları ve dolapları yerinde sökülmüş durumdadır.
- Bina dış cepheleri, dış cephe boyası ile kaplı olup çatılar kiremit ve saç panel kaplıdır.
- Hastane binalarının yaşları ortalama 40-45 arasında değişmektedir. Yerinde yapılan incelemelerde yapıların oldukça bakımsız ve kullanılamaz durumda oldukları ve ciddi tadilatlar ihtiyacı oldukları gözlenmiştir.

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

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

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe - İSTANBUL  
Tel: 0216 429 22 92 24 Hat Faks: 0216 429 22 92  
Kuşçuyolu V.Ö. 728 036 8029 Tic. Sic. No: 272279  
E-posta: bilgi@peritusa.com.tr

5.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ : İstanbul  
İLÇESİ : Bakırköy  
MAHALLESİ : Yenimahalle  
MEVKİİ : Mera Öçalan İstanbul Cad.  
PAFTA NO : 9  
ADA NO : 901  
PARSEL NO : 18  
NİTELİĞİ : Bahçeli Dispanser Polikliniği Hizmetleri ve Çocuk Hastanesi Binası ve Doğumevi ve Çocuk Hastanesi Binası ve Müştemilatı  
YÜZÖLÇÜMÜ : 5.250 m<sup>2</sup>  
HİSSE : Tamamı  
YEVMIYE NO : 3779  
CİLT NO : 7  
SAYFA NO : 613  
TAPU TARİHİ : 26.03.2013  
MALİK : T. C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

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

**EK: 2 TAKBİS Belgesi**

5.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

**Beyanlar Hanesi:**

"A HARFİ İLE GÖSTERİLEN MÜŞTEMİLATIN GÜNEY CEPHESİNDEN YOLA 4. 15M2 TECAVÜZÜ MEVCUTUR. "

**Not:** Beyan notlarının taşınmazın üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A. Ş.

Atatürk Bulvarı, Çam Sokak No: 16 Dış: Nispetiye / Şişli / İstanbul

A Blok Kat: 19 Daire: 77 Mültepe / İSTANBUL

Tel : 0216 428 72 33 - 3 Hat Faks : 0216 428 72 34

Kocahöyük V.D. : 28 036 8270 E-Posta : info@peritusdd.com

### 5.3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Bakırköy İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 26.03.2013 tarih ve 3779 yevmiye nolu satış işleminden TOKİ adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

### 5.3.3. Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

### 5.4. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan "24.08.2015 tarih ve 39464 sayılı yazısında,

*"901 ada, 18 parsel 14.05.2013/12.06.2014/13.09.2014/20.03.2014 onanlı Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon İmar Planı ve Plan Notu Tadilatında E: 1,50, Hmax: 6 kat irtifa yapılanma şartlarında, "Ticaret Alanı'nda, bir kısmı da yolda" kalmaktadır."*

bildirilmiştir.

#### Plan notlarına göre;

1. Plan tasdik sınırı, İstanbul ili Bakırköy İlçesi Yenimahalle Mahallesi 901 ada 18 parsel sınırıdır.
2. Ticaret alanında, iş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ve otel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, ticari-katlı otoparklar, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmet fonksiyonlarına ilişkin yapılar yapılabilir. Oranlara bakılmaksızın birden farklı fonksiyon bir arada yer alabilir.
3. Ticaret alanında yapılanma koşulları Emsal (E): 1,50 ve Hmax: 6 kat'dır.
4. Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşuluyla kat yükseklikleri, blok ebatları, bağlantı mekanları, şekli ve yapı nizami mimari avan projede belirlendiği gibi olacaktır.
5. Uygulama, ilçe belediyesi tarafından onaylanacak olan avan projeye göre yapılacaktır.
6. Tabii zemin kotununun 0,50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla yapı yaklaşma mesafesine kadar parselin tamamında zemin altı otopark yapılabilir. Bu otoparklar emsale dahil değildir.
7. Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanacak olup, İstanbul Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen adedin 1,5 katından az olmayacaktır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

A Blok Kat:16 Daire:77 Maltepe - 15145/1-  
Tel: 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 33  
Kocaeli Y. D.: 72B 036 8321 Tic. Sic. No.: 29  
E-mail: bilgi@peritus.com.tr



8. İhtiyaç duyulması halinde parselin yola cepheli bölümlerinde ilgili kurum görüşü alınarak trafo alanı ayrılabilir. Bu alanda vaziyet planına göre ifraz yapılabilir.
9. İGDAŞ, İSKİ, BEDAŞ ve kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.
10. Açıklanmayan hususlarda 14.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güney'ine ilişkin revizyon uygulama imar planı ile ilgili kanun ve yönetmelikler geçerlidir.

#### **5.4.1. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dökümanlar**

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

- Rapor konusu taşınmaz için ilgili belediye tarafından verilmiş bir yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Ancak Bakırköy Belediyesi Yapı Denetim Şefliği'nin 02. 09. 2009 tasdik tarihli yazısında "5018 sayılı Kamu Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 44, 45 ve 60. maddeleri ile 178 sayılı Maliye Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun hükmünde kararnamenin 13. maddesi uyarınca 02.10.2006 tarih ve 26307 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren kanunun 10. maddesine göre cins tashihi yapılmıştır. " ifadesi yer almaktadır. Bu yazıya istinaden parsel üzerindeki binaların yasal oldukları görülmektedir.
- Ayrıca arşiv dosyasında ilgili binalara ait 07. 05. 1974 tarih ve 1974/3272 sayılı onaylı mimari proje bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre; parsel üzerindeki tesis ana bina, A, B, C ve D bloklardan oluşmaktadır.
- Projesine göre Ana Bina; 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın toplam kullanım alanı yaklaşık 5.360 m<sup>2</sup>'dir.
- A Blok; 2 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak inşa edilmiştir. A bloğun toplam inşaat alanı 7.315 m<sup>2</sup>'dir.
- B Blok; 2 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak inşa edilmiştir. B bloğun toplam inşaat alanı 5.585 m<sup>2</sup>'dir.
- C Blok; 2 bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 4 katlı olarak inşa edilmiştir. C bloğun toplam inşaat alanı 585 m<sup>2</sup>'dir.
- D Blok; 2 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak inşa edilmiştir. D bloğun toplam inşaat alanı 2.185 m<sup>2</sup>'dir.
- Parsel üzerindeki yapıların toplam inşaat alanı 21.030 m<sup>2</sup>'dir.
- Ancak değerlendirme tarihi itibariyle yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yapıların atıl durumda ve kullanılamaz durumda oldukları görülmüştür.

#### 5.4.2. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerlemeye konu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapılar, 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

#### 5.4.3. Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb. ) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Bakırköy İlçesi İmar Müdürlüğü'nden, imar durumu ile ilgili alınan yazıda şu ibareler yer almaktadır:

*"901 ada 18 parsel 14.05.2013/12.06.2014/13.09.2014/20.03.2014 onanlı Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon İmar Planı ve Plan Notu Tadilatı'nda E:1,50, Hmax: 6 kat irtifalı yapılanma şartlarında "Ticaret Alanı"nda bir kısmı da yolda kalmaktadır."*

Bu ibareler doğrultusunda parselin raporun devamında şu anki yapılaşma koşullarının "E: 1,50" ve "Hmax: 6 kat" olduğu kabul edilmiştir.

#### 5.4.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ve belge gerektirecek yapılaşma bulunmamaktadır.

#### 5.4.5. İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın imar durumu (belediye) incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

PERİTUS GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Alinyorune Mah. Çarşı Sokakı No: 17 Dış: 34090 K.

A Blok Kat: 26 Daire: 77 Beşiktaş - İSTANBUL

Tel.: 0216 428 33 33 34 Kat. Faks: 0216 428 33 33

Tic. Sic. No: 27224

mail: bilgi@peritusgeli.com

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

#### 6.2.1. Olumlu etkenler:

- Bölgenin en işlek caddesi olan İstanbul Caddesi'ne cepheli konumda olması,
- Merkezi bir konumda yer almaktadırlar.
- Altyapısı tamamlanmış bir bölgededir.
- Talebin yüksek olduğu, tercih edilen bir bölgede konumlandırılmıştır.
- Reklam kabiliyeti,
- Bölgede taşınmaz emsal teşkil edebilecek satılık arsaların yok denecek kadar az olması,
- Bölgede her geçen gün artan elit konut projelerinin varlığı,

#### 6.2.2. Olumsuz etkenler:

- Üzerlerinde eski ve yıkılması masraflı olacak büyük bir yapı vardır.

### 6.3. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Değerlemeye konu taşınmazın, bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır. Dolayısıyla kira değeri için analiz yapılmamıştır.

### 6.4. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere raporun 5.2. bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 6.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, **UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1)** bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Rapor'un 3.4 Bölümünde açıklanan **Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri)** kullanılmıştır. **UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri** arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri

dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

**Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan **binanın metruk halde olması** ve bölgede bu vasıflı emsallerin boş arsa gibi satışa sunulmuş olması sebebiyle **arsa+bina değerini içeren bir emsal araştırması yapılmamıştır**. Parsellerin boş oldukları varsayımıyla piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkulün arsa değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak, **En Etkin Verimli Kullanım Analizi** çerçevesinde; değerlendirme konusu parseller üzerinde, Mer’i imar planına uygun olarak proje geliştirileceği öngörülmüş olup, gelir yaklaşımıyla İNA Analizi gerçekleştirilmiştir.

Çalışma, **UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)**'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin olarak yapılan açıklamalar dikkate alınarak yapılmıştır. Konu parseller üzerinde, **“Ticaret”** imarına ve projesine uygun olarak **Ticaret** fonksiyonlu proje geliştirilmesi öngörülmüş olup,

a) Proje gelirinin tespiti için **Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde değerlendirme konusu projenin yakın çevresinde yer alan **TİCARİ OFİS** fiyatları araştırılarak **projenin olası gelirleri** hesaplanmıştır,

b) Projenin geliştirme maliyeti hesaplamaları için **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde 62 Seri No. lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan 2015 yılı için binaların metrekare normal inşaat maliyet bedellerini gösterir cetvel esas alınmıştır.

**Sonuç olarak;** anılan Proje için oluşturulan varsayımlar esas alınarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA Analizi** gerçekleştirilmiş ve Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile elde edilen verilere dayanarak proje gelirleri belirlenmiş, Maliyet yaklaşımı çerçevesinde projenin geliştirme maliyeti belirlenmiş ve bu veriler ışığında yaratılan nakit akımları, gerekli yatırımın finansal getirisini içerecek şekilde belirlenen oranla iskonto edilerek **gayrimenkulün net bugünkü değeri (arazi kalıntı değeri) hesaplanmıştır**.

#### 6.5.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu ve imar durumu dikkate alınarak, yakın zamanda alım - satıma konu olmuş / fiili değerlendirme tarihi itibari ile piyasada satılık arsa emsalleri araştırılmış olup, yapılan araştırmalar aşağıda sunulmuştur.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A. Ş.

Minyemine Sok. Çarşı Sokak No: 16 Dışkapı Rayon C. Mah.  
A Blok Kat: 76 Daire: 77 Muhtarlık / İSTANBUL

Tel : 0216 428 82 33 - 3 Hat Faks : 0216 428 82 34

Yatırım V.D. : 928 036 8520 Tic. Sic. No : 2724

mail : bilgi@peritusgd.com

EMSAL HARİTASI



EMSAL TABLOSU

AÇIKLAMA	SATIŞ DEĞERİ				
	Alanı m <sup>2</sup>	TL	TL/m <sup>2</sup>	\$	\$/m <sup>2</sup>
E-1 Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu olan 110 m2 yüzölçümlü arsanın tamamı için 150. 000. -TL istenmektedir. İsmail Bayram 0 (212) 503 58 68 <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-kartek-insaat-eski-bina-ve-arsalariniz-kat-karsiligi-yapilir-210544775/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-kartek-insaat-eski-bina-ve-arsalariniz-kat-karsiligi-yapilir-210544775/detay</a>	110	150.000	1.364	50.847	462,25
E-2 Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu olan 44 m2 yüzölçümlü tarla hissesi için 750. 000. -TL istenmektedir. AlimYılmaz, 0 (212) 542 75 00 <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-turksat-emiaktan-44-m2-arsa-191382282/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-turksat-emiaktan-44-m2-arsa-191382282/detay</a>	44	750.000	17.045	254.237	5.778
E-3 Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu olan denize yakın konumda 84 m2 yüzölçümlü için 1. 500. 000. -TL istenmektedir. Abidin Keleşoğlu; 0 (533) 744 91 47 <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-satilik-arsa-237018486/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-satilik-arsa-237018486/detay</a>	84	1.500.000	17.857	508.475	6.053
E-4 Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu olan 86 m2 yüzölçümlü arsa için 480. 000. -USD istenmektedir. Ferhat Bey 0 (212) 574 30 31 <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-ugur-emiaktan-85-m2-bitisik-nizamli-imarli-arsa-231867862/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-ugur-emiaktan-85-m2-bitisik-nizamli-imarli-arsa-231867862/detay</a>	86	1.416.000	16.465	480.000	5.581
E-5 Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu olan 3. 712 m2 yüzölçümlü arsanın tamamı için 20. 000. 000. -USD istenmektedir. MURAT Baş 0 (212) 632 25 48 <a href="http://www.hurriyetemlak.com/arsa-satilik/istanbul-bakirkoy-yenimahalle-emlakcidan-konut-ticaret/detay?sParam=K6fwfrbNYI4=&amp;list=1&amp;new=1">http://www.hurriyetemlak.com/arsa-satilik/istanbul-bakirkoy-yenimahalle-emlakcidan-konut-ticaret/detay?sParam=K6fwfrbNYI4=&amp;list=1&amp;new=1</a>	3.712	59.000.000	15.894	20.000.000	5.388

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A. Ş.

Atatürk Bulvarı, Milli Gazete Zindan No: 16, Çiğdem Apartmanı Kat: 5  
A Blok Kat: 10 Daire: 27 Mülkiye / İSTANBUL  
Tel: 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 01  
Büyükdere V.D.: 720 036 0020 Tis. Sic. No: 272757  
mail: info@peritusgmd.com

Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda, tabloda sunulan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Bölgede boş arsa bulunmadığı, civarda atıl durumdaki binaların arsa gibi satışa çıkarıldığı,
- Emsal 1’de yer alan gayrimenkulün konut imarlı olup, yüzölçümü ve toplam inşaat hakkı gibi nitelikleri doğrultusunda m2 emsal değerinin 500 USD olduğu,
- Diğer emsaller olan 2, 3, 4 ve 5. Sıralarda yer alan gayrimenkullerin ticaret ve turizm imarlı olup, yüzölçümü ve toplam inşaat hakkı gibi nitelikleri doğrultusunda m2 emsal değerinin 5.000 USD ile 6.000 USD aralığında olduğu,
- Emsallerin, konum ve yapılaşma hakkı bakımından rapor konusu taşınmaza göre oldukça yüksek şerefiyelere sahip olduğu,
- Taşınmazın satışında pazarlık payının olacağı,
- Konu taşınmazın imar planının henüz netlik kazanmadığı,
- Ulaşılabilirlik açısından güçlü bir konumda yer aldığı,
- Merkeze yakın konumda bulunduğu,

tespitleri yapılmıştır. Bu kriterlere ek olarak, emsal mülklerin piyasada uzun süredir satılık olduğu ve söz konusu bedellerde pazarlık payı bulunduğu dikkate alındığında, değerlendirme çalışması için korunaklı bir yaklaşımla **6.100 TL/m<sup>2</sup>** birim değer in esas alınmasının (**2.067,80 USD/m<sup>2</sup>**) uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul için hesaplanan parsel değerleri aşağıda verilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Arsa Değeri Hesaplaması	
Parsel Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	5.250,00
m <sup>2</sup> / Satış Değeri, TL	6.100
<b>Gayrimenkulün Σ Parsel Arsa Değeri, TL</b>	<b>32.025.000,00</b>

**Sonuç olarak;** Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, parsel bazında detayları yukarıdaki tabloda belirtildiği üzere, **gayrimenkulün toplam değerinin 32.025.000,00 TL olduğu kanaatine varılmıştır.**

#### 6.5.2. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi Yaklaşımı

(Parseller üzerinde herhangi bir yapı yer almadığı varsayımıyla proje geliştirilecektir. )

değerleme konusu 901 ada 18 parsel, farklı imar durumu ve yapılaşma haklarına sahip parsel üzerinde “Ticaret Alanı” imarına uygun bu kullanım fonksiyonlarına sahip proje geliştirilecektir.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Atatürk Bulvarı, Etiler Sokak No: 18, Kat: 4, Beşiktaş, İstanbul

A Blok Kat: 16, Daire: 27, Mentepe - İSTANBUL

Tel: 0216 428 52 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 52 33

Yatırım V.D. No: 22 834 8320 T.C. MİT

mail: idg@peritugida.com

Planın tanımladığı fonksiyonlar ile ticaret açısından önemli bir bölge olan Bakırköy ilçesi ve çevresinin, son yıllarda dönüşüm sürecine girmesi ile iş merkezi amacına yönelik yatırımların yapıldığı dikkate alındığında, ticaret kullanım amaçlı projenin geliştirilmesi uygun görülmüş ve projenin gelecekte yaratacağı geliştirme maliyetleri düşülerek net nakit akımlarının bugünkü değerinin, gayrimenkulün arsa değerini (arazi kalıntı değeri) temsil edeceği kabulüyle analizler gerçekleştirilmiştir

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan satılık ticari (ofis) emsalleri araştırılarak proje gelirleri hesaplanmış,
- Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda parseller üzerinde inşa edilecek yapıların yapım maliyeti hesaplanarak projenin olası geliştirme maliyeti hesaplanmış,
- Sonuç olarak, proje gelir ve giderlerinden hareket edilerek parsel değerine ulaşılmıştır.

#### **Genel Kabul ve Varsayımlar**

- Değerleme konusu parsel üzerinde ““Ticaret” lejantlarına uygun kullanım fonksiyonları doğrultusunda ““Ticaret (Ofis) kullanım” projesi geliştirilecektir.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na göre konu parsellerin lejant türleri ve yapılaşma koşulları dikkate alındığında, ticaret kullanım amaçlı projenin geliştirilmesi uygun görülmüş ve projenin gelecekte yaratacağı geliştirme maliyetleri düşülerek net nakit akımlarının bugünkü değerinin, gayrimenkulün arsa değerini (arazi kalıntı değeri) temsil edeceği kabulüyle analizler gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme konusu (geliştirilecek) parsellerin toplam Arsa Yüzölçümü; 5250 m<sup>2</sup>’dir.
- Proje’nin, taşınmaz üzerindeki metruk binanın yıkılarak planda belirlenen Hmax esas alınarak yeniden inşa edileceği (geliştirileceği) öngörülmüştür.

#### **6.5.3. Proje Özeti ve Varsayımlar;**

##### **PROJE ÖZETİ:**

##### **I. TOPLAM İNŞAAT ALANI VARSAYIMI:**

- 5250,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü konu parsel üzerinde toplam 11.025,00 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlı “Ticaret (Ofis) kullanım” fonksiyonlu proje geliştirileceği varsayılmıştır.
- Emsal Dışı Satılabilir Kapalı Alan; Zemin üstünde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 16. Madde, 4. Bendi; “Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam % 20’sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkımlar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara

sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler emsale dahil edilmez. " olarak belirlenmiş olup, detayları aşağıda verilmiştir.

- Emsal Dışı Ortak Alanlar (Ortak-Teknik Alan ve Otopark Kapalı Alanı); Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir.

Proje Kapalı Alan Varsayımı	
Parselin Toplam Net Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	5.250,00
Emsal €	1,50
Emsale Dahil Yapılabilir İnşaat Alanı / m <sup>2</sup>	7.875,00
Emsal Dışı Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	3.150,00
Emsal Dışı Satılabilir Kapalı Alan, %20, m <sup>2</sup>	1575
Emsal Dışı Ortak Alan, %20, m <sup>2</sup>	1575
Σ Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	11.025,00

## II. PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ VARSAYIMI:

Konu parsel üzerinde yer alacak **Ticari (Ofis)** projesinin geliştirilmesi durumunda toplam proje geliştirme maliyetleri aşağıda sunulmuştur.

Geliştirme maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır;

- Ticari (Ofis) yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2015 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 5. Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 1.230 TL hesaplamalarda temel alınmışa da projenin girişimci karı ayrıca ilave edilecektir.
- Emsal dışı ortak alan yapı maliyeti ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2015 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 3. Sınıf B grubu maliyet bedeli olan 700 TL hesaplamalarda temel alınmışa da projenin girişimci karı ayrıca ilave edilecektir.
- **Yüklenici – Müteahhit Karı:** Piyasadan çıkarılmaktadır. Yapı inşaat maliyetinin %15 ile %35'i arasında olmaktadır. Yüklenici karı, toplam hasılat üzerinden de hesaplandığı gibi, maliyet bedeli üzerinden de girişimci karı hesaplanmaktadır. Taşınmaz için yüklenici karı, %15-35 aralığında kalmak üzere toplam inşaat maliyetinin % 25'i olarak takdir edilmiştir. Yüklenici karı, projenin riskliliğine bağlı olarak, sağlamış olduğu koordinasyon ve deneyim karşılığı olarak almayı beklediği getiri olarak tanımlanmaktadır. Yüklenici karı, yapı inşaat maliyeti bedelinde hesaba katılmıştır.

Proje'nin genel giderleri, belirlenen birim değerlere Mimarlık ve Mühendislik Bedeli, Koordinasyon ve Genel Gider, Çevre Düzenleme, Hafriyat ve Diğer Giderler adları altında aşağıda gösterilen oranlarda ilave edilmiştir.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ataycazın Mob. Cafe Sokakı No: 16 Üsküdar / İstanbul  
A Blok Kat: 16 Dışarı: 77 Kat: 16  
Tel: 0216 428 12 01 - 3 Hat Faks: 0216 428 12 01  
Kuşçuyolu V.D. 7. 036 8120 Tel. Sic. No: 2924  
mmlf / ulgi@peritusgd.com.tr



<b>Mimarlık ve Mühendislik Maliyetleri</b>	<b>0,04</b>
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.	
<b>Koordinasyon ve Genel Giderler</b>	<b>0,04</b>
Koordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.	
<b>Çevre Düzenleme, Hafriyat ve Diğer Maliyetler</b>	<b>0,10</b>
Çevre düzenleme, hafriyat ve diğer giderler, toplam inşaat maliyetinin % 10'u oranında varsayılmıştır.	

Yukarıda yer alan varsayımlar doğrultusunda hesaplanan proje geliştirme yapı maliyeti aşağıda sunulmuştur.

Proje Geliştirme Maliyeti	
<b>Ticaret-Ofis Kapalı Alanı, (Toplam Satılabilir Alan), m<sup>2</sup></b>	<b>9.450,00</b>
Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	1.230,00 TL
<b>Σ Ticaret-Ofis Yapı Maliyet, TL</b>	<b>11.623.500,00 TL</b>
<b>Ortak-Teknik Alan ve Otopark Kapalı Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>1.575,00</b>
Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	700,00 TL
<b>Σ Ortak-Teknik Alan ve Otopark Kapalı Alanı Maliyeti, TL</b>	<b>1.102.500,00 TL</b>
<b>Σ İnşaat Maliyeti, TL</b>	<b>12.726.000,00 TL</b>
Mimarlık ve Mühendislik Bedeli, %	4,00%
Koordinasyon ve Genel Giderler, %	4,00%
Çevre Düzenleme, Hafriyat ve Diğer Maliyetler, %	10,00%
Yüklenici Karı, %	25,00%
<b>Σ Proje Geliştirme Maliyeti, TL</b>	<b>18.770.850,00 TL</b>

Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde geliştirilmesi planlanan Ticari (Ofis) kullanım fonksiyonlu projenin yapı maliyeti **18.770.850,00,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Ticaret (Ofis) kullanım fonksiyonlu projenin inşasına 2016 yılı başında başlanacak olup, 2018yıl sonunda inşaat çalışmaların tamamlanacağı ve Ticaret (Ofis) kullanım fonksiyonlu projede yaşamın başlayacağı planlanmıştır. Ticaret (Ofis) kullanım fonksiyonlu projenin toplam geliştirme süresinin 2 yıl olacağı varsayılmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda projenin tamamlanma oranını ve tamamlanma oranına göre yıllar itibari ile gerçekleştirilecek maliyetler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ticaret Alanları Yıllara Göre Proje Maliyeti		
<b>Toplam Proje Geliştirme Maliyeti, TL</b>		<b>18.770.850,00 TL</b>
2016 Yılı Proje Maliyeti	50%	9.385.425,00 TL
2017 Yılı Proje Maliyeti	50%	10.042.404,75 TL

Yukarıda detaylı şekilde verilen maliyet kalemleri 2016 yılı değerleri olup, birim fiyatların proje süresince her yıl %7 oranında artacağı varsayılmıştır.

III. PROJE GELİR VARSAYIMLARI:

Konu parsel üzerinde konumlandırılması planlanan Konut projesinin geliştirilmesi durumunda yapılacak İNA Analizine esas teşkil edecek olan ve piyasada yapılan araştırmalar sonucu bulunan emsal veriler aşağıda sunulmuştur.

**Ofis Satış Geliri:** Gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan yer alan ofis kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümler için, bölgede tespit edilen emsaller aşağıda yer almaktadır.

SATILIK OFİS EMSALLERİ						
AÇIKLAMA	SATIŞ DEĞERİ					
	Alanı m <sup>2</sup>	TL	TL/m <sup>2</sup>	USD	USD/m <sup>2</sup>	
E-1 Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu olan 25 m2 alanlı 10 yaşındaki pasaj içerisindeki büroya 125. 000. -TL istenmektedir. <b>Garip Cakır 0 (212) 503 58 68</b> <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-gariminden-bakirkoy-merkezde-25m2-1-plus1-is-yeri-201350393/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-gariminden-bakirkoy-merkezde-25m2-1-plus1-is-yeri-201350393/detay</a>	25	125.000	5. 000	42.373	1. 695	
E-2 Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu olan 18 m2 alanlı 10 yaşındaki pasaj içerisindeki büroya 110. 000. -TL istenmektedir <b>AlimYilmaz 0 (212) 542 75 00</b> <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-turksat-emlaktan-ofis-ara-kat-merkezde-18-m2-2-kat-229220927/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-turksat-emlaktan-ofis-ara-kat-merkezde-18-m2-2-kat-229220927/detay</a>	18	110.000	6. 111	37.288	2. 072	
E-3 Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu olan 20 m2 alanlı 10 yaşındaki pasaj içerisindeki büroya 115. 000. -TL istenmektedir. selma Yıldız; 0 (212) 502 36 31 <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-gurcarsida-acil-kira-getirili-650-tl-satilik-20-m2-ofis-237120263/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-gurcarsida-acil-kira-getirili-650-tl-satilik-20-m2-ofis-237120263/detay</a>	20	115.000	5. 750	38.983	1. 949	
E-4 Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu olan 70 m2 alanlı 10 yaşındaki pasaj içerisindeki büroya 295. 000. -TL istenmektedir. <b>Maxera Gayrimenkul 0 (212) 466 49 82</b> <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-meydana-yakin-ism Merkezinde-3-tapulu-2. zemin-kat-kiracili-700tl-220383619/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-meydana-yakin-ism Merkezinde-3-tapulu-2. zemin-kat-kiracili-700tl-220383619/detay</a>	70	295.000	4. 214	100.000	1. 429	
E-5 Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu olan 120 m2 alanlı 10 yaşındaki pasaj içerisindeki büroya 750. 000. -TL istenmektedir. <b>Zeynep Şensoy 0 (212) 217 98 27</b> <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-bakirkoy-ozgurluk-meydanin-da-kombili-3-plus1-ofis-kati-120m2-219807875/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-bakirkoy-ozgurluk-meydanin-da-kombili-3-plus1-ofis-kati-120m2-219807875/detay</a>	120	750.000	6. 250	254.237	2. 119	

Yukarıda yer alan ofis emsallerinin irdelenmesi sonucunda;

Bakırköy Bölgesinde yer alan ofislerin, kapalı alanları, buldukları kat ve cepheleri göz önünde bulundurularak m2 satış bedelleri **5.000,-TL ile 6.000,-TL** aralığında; alım satıma konu olduğu tespitleri yapılmıştır.

Bu tespitler doğrultusunda, proje içerisinde yer alan ofislerin **2016 yılı için öngörülen ortalama m2 satış bedeli 6.000, TL olarak (2.034 USD)** belirlenmiş olup, yıllar itibariyle beklenen satış yüzdelerini gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

Konut Alanları Yıllara Göre Proje Hasılatı		
Toplam Proje Geliştirme Hasılatı, TL		56.700.000,00 TL
2016 Yılı Proje Hasılatı	10%	19.845.000,00 TL
2017 Yılı Proje Hasılatı	30%	24.721.200,00 TL
2018 Yılı Proje Hasılatı	60%	16.841.317,50 TL

Yukarıda detaylı şekilde verilen proje gelir kalemleri 2016 yılı değerleriyle öngörülmüş olup, birim fiyatların proje süresince her yıl % 9 oranında artacağı varsayılmıştır.

#### IV. FİNANSAL VARSAYIMLAR:

**a. İskonto Oranı;** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir. Bu çalışmada kullanılacak iskonto oranı % **12,00** olarak alınmıştır.

**b. Büyüme Oranı;** Gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir. Bu çalışmada, büyüme oranı olarak %3 esas alınmıştır.

**c. Yıl ortası düzeltme faktörü:** Proje gelir ve giderlerinin yıl içerisinde normal dağılacığı varsayımıyla, net proje gelirleri yıl ortası düzeltme faktörüyle düzeltilmiştir. İskonto oranı bileşik olarak düşünüldüğünden, yıl ortası düzeltme faktörünün belirlenmesinde yıllık iskonto faktörünün karekökü kullanılmıştır.

Yukarıda verilen varsayımlar doğrultusunda hesaplanmış olan proje inşaat maliyet ve hasılat beklentileri ile İNA Analizi yapılarak hesaplanan Net Bugünkü Değerleri içeren tablo ekte detaylı olarak verilmiştir.

Sonuç olarak, Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi doğrultusunda, değerlendirme konusu 901 ada, 18 numaralı parsel üzerinde "Ticari (Ofis)" kullanım fonksiyonlu proje geliştirilmesi halinde toplam arazi değeri **34.953.622,85 TL** olarak hesaplanmıştır.

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

##### 6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "**bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır**" şeklindedir.

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

**6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,**

Değerleme konusu gayrimenkulün parsel geliştirme yaklaşımı esasları çerçevesinde gerçekleştirilen İndirgenmiş Nakit Akımı Analizinde, müşterek veya bölünmüş kısımları dikkate alınarak geliştirme maliyetleri hesaplanmıştır.

**6.6.3. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

**6.6.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,**

Değerlemeye konu gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla tapu kütüğünden ve TKGM sisteminden alınan TAKBİS belgesinin incelemesinden de görüldüğü üzere, **Beyanlar Hanesinde““A HARFİ İLE GÖSTERİLEN MÜŞTEMİLATIN GÜNEY CEPHESİNDEN YOLA 4. 15 MZ TECAVÜZÜ MEVCUTUR. ”.** beyanın bulunduğu bunun dışında herhangi bir takyidatın bulunmadığı anlaşılmıştır.

Gayrimenkulün tapu kayıtları üzerinde bulunan beyan, dikkate alındığında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Büyükdere Mah. Çarşı Sokak No: 16 Dış Binyaz Ç. mb. -  
A Blok Kat: 10 Daire: 27 Mahalle - İSTANBUL

Tel: 0216 428 32 03 - 2 Hat Faks: 0216 428 32 03

Kucuköy Of. D.: 77 / 036 8020 Tlx Sic: RAPOR TARİHİ: 10.12. 2015

mail: bilgi@peritusgd.com

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı kullanılabilirleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Pazar Değeri tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Rapor’un 3. 4. Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

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

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

**Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller ile benzer nitelikli piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına arsa değeri tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** yöntemi ile bulunan değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi (Proje Analizi)** çerçevesinde; değerlendirme konusu 901 ada, 18 numaralı parsel üzerinde Mer’i imar planına uygun olarak proje geliştirileceği öngörüsüyle, parsel geliştirme yaklaşımına uygun olarak **İNA Analizi** gerçekleştirilmiştir.

**İNA Analizi** çerçevesinde, değerlendirme konusu parsel üzerinde, raporun ilgili bölümlerinde detayları verilmiş olan “Ticaret Alanı” imarına uygun olarak Ticari (Ofis) kullanım fonksiyonlu Projesi kullanım amaçlı proje geliştirilmesi öngörülmüştür.

**A.** Proje gelirinin tespiti için Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde satılık ticari (ofis) emsalleri araştırılarak projenin olası gelirleri hesaplanmıştır,

**B.** Projenin yatırım maliyeti hesaplamaları için Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2015 Yılı İnşaat Maliyetlerini Gösterir Cetvelde belirtilen birim fiyatlar esas alınmıştır.

C. Bu veriler ışığında yaratılan nakit akımları, gerekli yatırımın finansal getirisini içerecek şekilde belirlenen oranla iskonto edilerek gayrimenkulün net bugünkü değeri (arazi kalıntı değeri) hesaplanmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO	
Kullanılan Yöntemler	Değer (TL)
Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	32.025.000,00 TL
Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi	34.953.622,85 TL

Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkulün;

- Farklı yöntemler sonucu tespit edilen değerlerin birbiri ile yakın ve tutarlı olduğu,
- Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu tespit edilen değer; 32.025.000,00 TL olduğu,
- Taşınmazın henüz gelir yaratmaya başlamamış olması sebebiyle gelir yaklaşımına dayalı değerlendirme yöntemleriyle belirlenmesinin daha yüksek hata payı içerebileceği
- Yukarıdaki hususlar birlikte dikkate alındığında, Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı ile hesaplanan değer, piyasa dinamiklerini daha doğru yansıtıyor olması sebebiyle değerlendirme konusu gayrimenkulün rayiç değerini daha az sapmayla yansıtacağı, bu yöntem kullanılmak suretiyle bulunan **32.025.000,00 TL** tutarındaki değer **901 ada 18 nolu parselin toplam adil (rayiç) piyasa değeri** olarak kabul edilmesinin uygun olacağı,

kanaatine varılmıştır.

### 7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

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

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Binanın metruk olması dolayısıyla taşınmazın arsa olarak kullanılması ve arsa portföyüne alınabilmesi istenirse tapu'da cins tashihi yapılması gerekecektir.

  
PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Atayurtu Mah. Çay Sokak No:16 Dış Binası C-301  
4 Blok Kat:16 Daire:77 Maltepe - İSTANBUL  
Tel : 0216 498 32 83 - 3 Hat Faks : 0216 498 32 83  
Kırsal Yolu No : 72E 036 8220 Tic. Sic. No : 27290  
mail : bilgi@peritusgd.com

## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2. Nihai Değer Takdiri

İş bu Raporda; tapuda; *İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 901 ada, 18 parsel no ile kayıtlı, 5.250,00 m2 yüzölçümlü "Bahçeli dispanser polikliniği hizmetleri ve çocuk hastanesi binası ve doğumevi ve çocuk hastanesi binası ve müştemilatı" nitelikli* olarak görünen gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım imkanları, arsaların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

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

KDV hariç ≈ 32.025.000,00 TL

KDV dahil ≈ 37.789.500,00 TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,



**Alper ECER**

**Değerleme Uzmanı**

**Lisans Sicil No: 404284**

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Abıyvesme Mah. Çarşı Sokak No: 16 Dış Kapı No: 1  
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL  
Tel: 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 33  
Kocuyahı V.D. : 778 036 8320 Tic. Sic. No: 292  
mail: bilgi@peritusgd.com

**Aydın BİLGİN**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Lisans Sicil No: 401518**

## 9. RAPOR EKLERİ

Ek: 1 (Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Ek: 2 (Resmi Evraklar)

Ek: 3 (Lisans belgeleri)

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Abıyvesme Mah. Çarşı Sokak No: 16 Dış Kapı No: 1  
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL  
Tel: 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 33  
Kocuyahı V.D. : 778 036 8320 Tic. Sic. No: 292  
mail: bilgi@peritusgd.com

**RAPOR NO: 2015EMLAKKONUT\_GYO\_046 RAPOR TARİHİ: 10.12. 2015**