

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bahçelievler / İSTANBUL

(8 Adet İşyeri)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  **GYO**

Rapor No: 2018 / 395

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	7
7.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	8
7.1.	TAPU KAYITLARI	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI	8
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	9
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	10
8.1.	İMAR DURUMU	10
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	10
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	11
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	11
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	11
9.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	12
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	12
10.	BÖLGE ANALİZİ	13
10.1.	İSTANBUL İLİ:	13
10.2.	BAHÇELİEVLER İLÇESİ:	17
10.3.	YENİ BOSNA SEMTİ:	18
10.4.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	19
10.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	20
10.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	22
11.	YAPILARIN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	23
12.	AÇIKLAMALAR	24
13.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
14.	DEĞERLENDİRME	27
15.	FİYATLANDIRMA	28
15.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI:	28
15.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:	31
15.3.	MALİYET YAKLAŞIMI	35
16.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	36
16.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	36
16.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	36
16.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	36
16.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	36
16.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	36
16.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	36
16.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	36
16.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	36
16.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	36
17.	SONUÇ	37

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Çobançeşme Mah., Sanayi Caddesi, No: 44 A Blok, 4, 6, 9, 10, 11, 16, 20 bağımsız bölüm nolu, D Blok 10 bağımsız bölüm nolu İşyeri Bahçelievler / İstanbul
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 - 2018/046 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018
RAPOR TESLİM TARİHİ	08 Ocak 2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	8 Adet İşyeri
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna Mahallesi, 338 ada 3 nolu parselde yer alan 8 adet işyeri (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Ticaret+Hizmet Alanı'nda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 8 adet işyerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)	
BAHÇELİEVLER İLÇESİ, YENİBOSNA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 338 ADA, 3 PARSELDE KONUMLU A BLOK, 4, 6, 9, 10, 11, 16, 20 ve D BLOK 10 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU İŞYERLERİNİN TOPLAM DEĞERİ	15.535.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gölpazarı Sok. No: 37
Kırmızı İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Acıbadem, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 542757/490339

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.								
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Çobançeşme Mah., Sanayi Caddesi, No: 44 A Blok, 4, 6, 9, 10, 11, 16, 20 bağımsız bölüm nolu, D Blok 10 bağımsız bölüm nolu İşyeri Bahçelievler / İstanbul								
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile								
MÜŞTERİ NO	951								
RAPOR NO	2018/395								
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018								
RAPOR TESLİM TARİHİ	08 Ocak 2019								
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 8 adet işyerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 406154								
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>05.01.2018</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2017/573</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>15.475.000</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	05.01.2018	RAPOR NUMARASI	2017/573	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	15.475.000
RAPOR TARİHİ	05.01.2018								
RAPOR NUMARASI	2017/573								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)								
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	15.475.000								

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
TELEFON NO	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
FAKS NO	(216) 425 59 57
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 25,16
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

6. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

7. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

7.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ - İLÇESİ	İstanbul-Bahçelievler
MAHALLESİ	Yenibosna
MEVKİİ	Köyaltı
PAFTA NO	243DS3A
ADA NO	338
PARSEL NO	3
ANAGAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	4 Bloklı Kargir Apartman (*)
ARSA ALANI (m²)	32.889,90

Ek Tablo:

B. Bölüm No	Blok No	Kat No	Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Yevmiye No
4	A	Zemin ve 1	Dubleks İşyeri	1495/230760	382	37752	30.06.2011	16585
6	A	Zemin ve 1	Dubleks İşyeri	1145/230760	382	37754	30.06.2011	16585
9	A	Zemin	İşyeri	755/230760	382	37757	30.06.2011	16585
10	A	Zemin	İşyeri	585/230760	382	37758	30.06.2011	16585
11	A	Zemin	İşyeri	695/230760	382	37759	30.06.2011	16585
16	A	Zemin ve 1	Dubleks İşyeri	1430/230760	382	37764	30.06.2011	16585
20	A	1	İşyeri	690/230760	382	37768	30.06.2011	16585
10	D	Zemin	İşyeri	1450/230760	387	38257	30.06.2011	16585

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

7.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 22.12.2018 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

LOTUS

2019.07.25

TORUNLAR TİGYO

Beyanlar Bölümünde:

- Bazı taşınmazların ve bunlar üzerindeki sınırlı ayni hakların yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin edinimine ilişkin karar (Bakanlar Kurulu 09.07.2007-12484 sayılı kararı), 15.10.2007 tarih-13256 yevmiye no ile.
- Yönetim Planı: 02.06.2009, Tarih: 02.06.2009, Yevmiye No: 8802
- Yönetim Planı Değişikliği: 04.02.2010, Tarih: 08.02.2010, Yevmiye No: 1541
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir, Tarih: 19.07.2011 Yevmiye: 17938

Şerhler Bölümünde:

- BEDAŞ lehine 99 yıllığı 1,-TL'den 31331-31332 no.lu trafo merkezi ve kablo geçiş güzergâhı için kira şerhi, 09.04.2009-4630

Rehinler Bölümünde (A Blok 4, 6, 9, 10, 11, 16 nolu ve D Blok 20 nolu):

-lehine 1.dereceden 20/12/2010 tarih ve 20615 yevmiye no ile 32.000.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (*)

(*) İpoteğin 2011 yılında terkin edildiği ve Tapu Takbis Sisteminden sehven kaldırıldığı bilgisi edinilmiştir. Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen tapu kayıtlarında ipoteğin terkin edildiği görülmüştür.

7.3. Takyidat Açıklamaları

Beyanlar bölümünde yer alan ve taşınmazların yabancı kişi ve kuruluşlarca satın alınmasını veya üzerinde ayni hak olarak tesis edilmesini yasaklayan Bakanlar Kurulu kararı, taşınmazların alım satımını engellememektedir. Yönetim planı beyanı ve cins değişikliği beyanı yasal bir gereklilik olup alım satımını engellememektedir.

Şerhler bölümünde yer alan, "BEDAŞ lehine 99 yıllığı 1,-TL'den Kira şerhi" taşınmazların bulunduğu parsel enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulmak zorunda olduğundan taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir. Taşınmazların değeri üzerinde de olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

İpotek şerhinin 2011 yılında kaldırıldığı ve Tapu Takbis Sisteminden sehven kaldırıldığı bilgisi edinilmiştir.

Tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

8.BELEDİYE İNCELEMELERİ

8.1. İmar Durumu

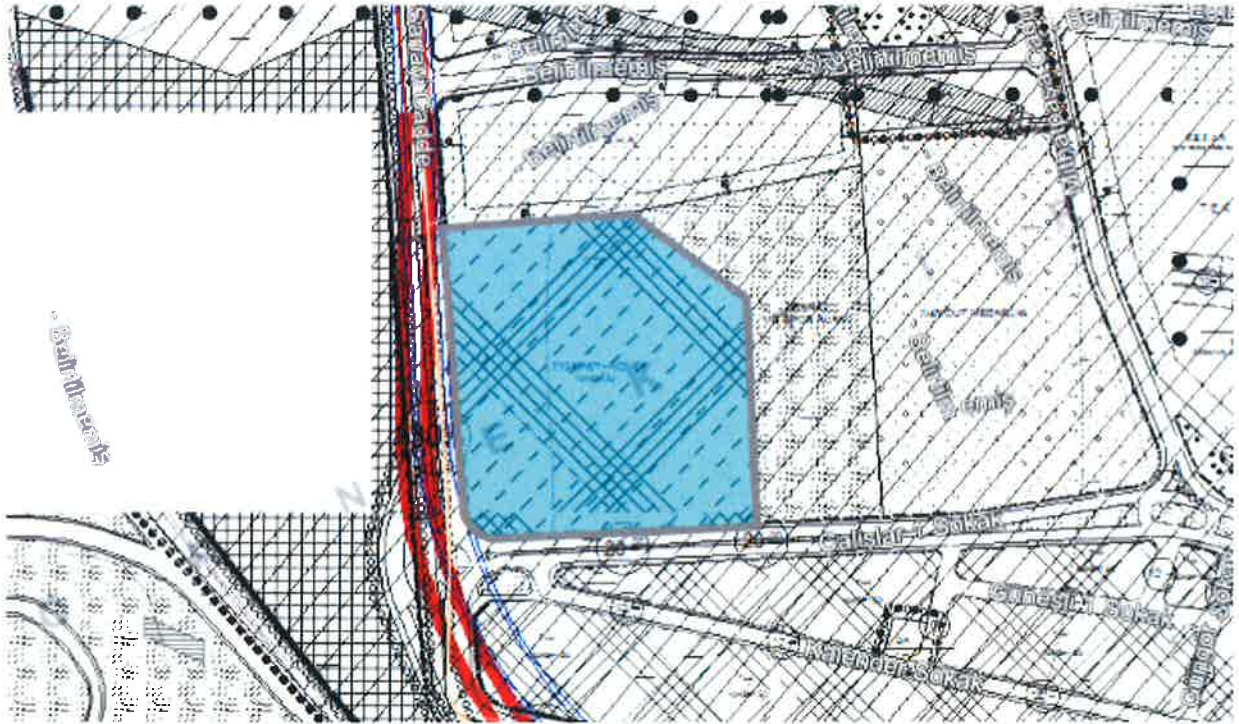
Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 21.06.2009 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "**Ticaret+Hizmet**" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları :

- 1) **Kaks:** 2,50
- 2) **İnşaat nizamı:** Ayrık

şeklindedir.

Ticaret+Hizmet alanlarında büro, çarşı, konaklama, sergi, teşhir, lokanta v.b. nitelikli yapılar oluşturulabileceği bilgisi edinilmiştir.



8.2. İmar dosyası incelemesi

Belediye dosyasında yapılan incelemede değerlendirme konusu parsel üzerinde yer aldığı A ve D Blok için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mimari projesi incelenmiş olup, ulaşılan bilgiler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

BELGE ADI	BLOK NO	TARİH	NO	VERİLİŞ NEDENİ	KAT ADEDİ	ÜNİTE SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
Yapı ruhsatı	A	27.03.2009	03/20	Tadilat	20	81	38.866,47	IVB
Yapı ruhsatı	D	27.03.2009	03/23	Tadilat	20	201	34.022,11	IVB
Yapı kullanma izin belgesi	A	17.03.2011	3471	Yapı Kullanma İzni	20	81	38.866,47	IVB
Yapı kullanma izin belgesi	D	17.03.2011	3471	Yapı Kullanma İzni	20	201	34.022,11	IVB
Onaylı Proje	A, B, C, D	16.03.2009	2009/2889	Tadilat	20	700		IVB

8.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde bulunan dijital dosyasında yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir olumsuz evrakın olmadığı görülmüştür.

Müşteriden temin edilen bilgi ve beyanlar doğrultusunda taşınmazlar ile ilgili herhangi bir dava bulunmamaktadır.

8.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan Nish İstanbul Projesinin denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmıştır. Kat mülkiyetine geçilmiş olup Yapı Denetim ile ilgili herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

Yapı Denetim Kuruluşu: Tekin Yapı Denetim A.Ş. Adres: Kavacık Mah., Özgür Cad. Pan Plaza No:23/4 Beykoz-İSTANBUL.

8.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

8.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Son 3 yıl içerisinde gerçekleşen alım satım söz konusu değildir.

8.5.2. Belediye Bilgileri

8.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmamaktadır. Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin hukuki durumunda bir değişiklik söz konusu değildir.

9.TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Merkez Mahallesi, Sanayi Caddesi üzerinde konumlu Nish İstanbul bünyesindeki A blokta yer alan 4, 6, 9, 10, 11, 16 ve 20 nolu bağımsız bölümler ile D Bloкта yer alan 10 nolu bağımsız bölümdür.

Bölgenin ana ulaşım arterlerinden biri olan Değirmenpaşa Caddesi üzerinde Güngören istikametinde ilerlerken sağ tarafta kalan Yenibosna Mezarlığını geçtikten sonra sağa Sanayi Caddesine dönülür ve konu taşınmazlar Sanayi Caddesi üzerinde konumlu Nish İstanbul'a ulaşılır.

Taşınmaların yakın çevresinde iş merkezleri ve 3-4 katlı konutlar, orta ve küçük ölçekli sanayi siteleri, iş merkezleri ile ticaret merkezleri bulunmaktadır.

Taşınmazlar ulaşım imkânlarının kolaylığı, havalimanına yakınlığı ve ana yollarla (Basın Ekspres Yolu, TEM ve D-100 Karayolu) güçlü bağlantısı ve önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması nedenleriyle önemli avantajlara sahiptir.

Taşınmazlar, Bahçelievler Belediyesi'ne 250 m., D-100 Karayolu'na 500 m., Kuyumcukent'e ise yaklaşık 1,2 km. mesafededir.



Uydu Fotoğraflı

10. BÖLGE ANALİZİ

10.1. İstanbul İli:

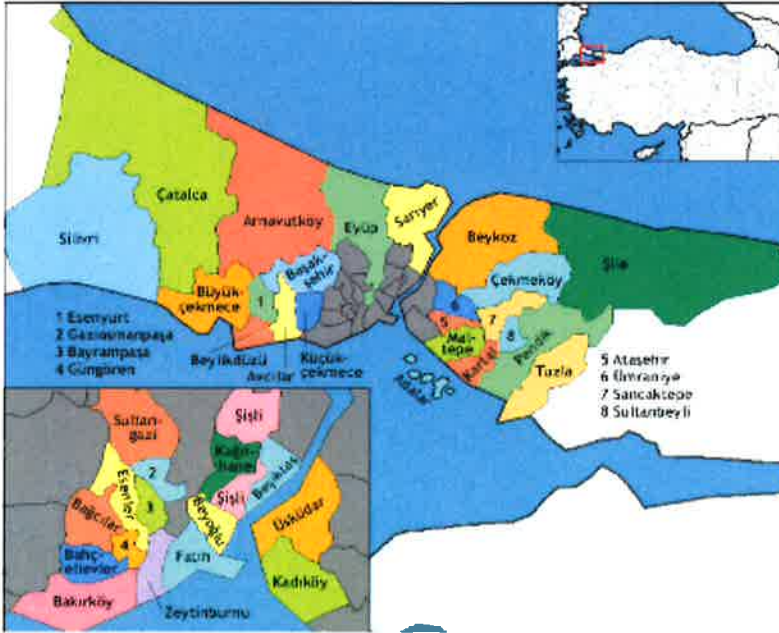
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2015 yılı itibarıyla nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Beşiktaş, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli,

Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibarıyla turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

10.2. Bahçelievler İlçesi:

Bahçelievler, doğusunda Güngören, güneyinde Bakırköy, batı ve kuzeyinde Bağcılar ilçeleri ile çevrilidir. 2008 nüfus sayımı sonuçlarına göre Bahçelievler'in toplam nüfusu 571.683 kişidir. İlçenin en düşük nüfuslu mahallesi Yenibosna, en yüksek nüfuslu mahallesi Zafer Mahallesi'dir. 1960'larda yetersiz kalan Londra Asfaltı'nın yerine, Bahçelievler'in güneyinde E-5 karayolu yapılmıştır. Bu yol boyunca bir çok fabrika kurulmuş, yerleşim kent görünümünü almaya başlamış ve büyük iskan alanları oluşmuştur. Güneyde Bakırköy İlçesi ile sınırlarını ayıran E-5, İkitelli Organize Sanayi'ne TEM bağlantısı ve Atatürk Havalimanı'na güçlü bir ulaşım olanağına sahiptir. İlçe, İstanbul'un en yoğun trafiğine sahip olan E-5 karayolu üzerinde bulunmaktadır. Hafif raylı sistem yakın geçmişte hizmete girmiştir. Yenibosna'da sanayi, perakende ve konut bölgeleri iç içe geçmiştir. Tekstil fabrikaları ve fabrika satış mağazaları ana güzergahlarda ve E-5 üzerinde yer almakta olup, konut bölgeleri Yenibosna'nın daha iç kesimlerinde yer almaktadır. Medya yönetim fonksiyonlarının yer aldığı Yenibosna aksının uzantısında ve onunla bütünleşen bir alan üzerinde yer alan Basın Ekspres Yolu, Prestij Hizmet Alanı olarak tanımlanmakta olup, batı yakasında, uluslararası şirketlerin yer alacağı ve kente yapacakları olumsuz baskının minimum düzeyde tutulacağı yeni prestij merkez alanlarından bir tanesidir. İstanbul Metropoliten Alanı içinde özellikle merkez alanlarda kalan, ancak mekan yetersizlikleri, kullanım uyumsuzlukları, kentsel değer artışları nedeniyle yer değiştirmesi ve farklı işlev yüklenmesi öngörülen sanayi alanlarının büyük bir kısmı, hizmet fonksiyonuna dönüşen alanlar olarak belirlenmiştir. Yine plan çerçevesinde, Yenibosna-İkitelli aksı sanayi kullanımından farklı kullanımlara dönüşme potansiyeline sahip alanlardan birisi sayılmaktadır. Bölgede, mücevher yapımcılarını bir araya toplamayı hedefleyen Kuyumcukent, Basın Ekspres Yolu'na cepheli olup, Aralık 2007'de hizmete girmiştir. 2.200 iş yerinin bulunduğu Kuyumcukent, 328.000 m² brüt inşaat alanına sahiptir. Rapor No: 2010/TGYO/16 13 Büyükdere Caddesi, No: 108, Enka Binası, Kat: 6/B, Esentepe, Şişli / İstanbul Basın Ekspres Yolu ile 29 Ekim Caddesi arasında, Kuyumcukent'in kuzeyinde bulunan TGRT Radyo ve TV Stüdyoları toplam 12.000 m² toplam kapalı alanı içermektedir. 16.517 m²'lik bir arsa üzerine inşaa edilen İhlas Holding Merkez Binası da aynı bölgede bulunup, 73.000 m² kapalı alana sahiptir. Yenibosna'da 44.000 m² üzerine 23 blokta 1.000 daire olarak üretilen İhlas Yuva Evleri projesinde 3.000 m² 'lik bir çarşı binası ve 250 araç kapasiteli kapalı otopark, açık otoparklar, çocuk parkları ve yeşil alanları bulunmaktadır.

10.3. Yeni Bosna Senti:

- Eskiden şehrin dışında kalan ve sanayi bölgesi olarak planlanan birçok bölge şehrin büyümesiyle yerleşim alanlarının içinde kalmış ve arazi fiyatlarının artması bu bölgeleri daha kârlı olan sanayi dışı kullanım alanlarına dönüştürmüştür. İstanbul'da bu sınıfa girecek bölgeler olarak Ayazağa Cendere Vadisi, **Yenibosna**, Merter ve çevresi sayılabilir.
- 1995 yılında yayınlanan İstanbul Nazım Planı'nda Metropoliten Merkez Alanı olarak belirtilen bölgeler ve metropoliten merkez alanı içerisindeki fonksiyonların tanımlanmasında Yenibosna aksı ve uzantısı Prestij Hizmet Alanlarını içine alan bölge olarak öngörülmüş ve plan kararlarında basın - yayın ve yönetim fonksiyonlarının (medya) yerleştiği bu bölge, yönetim fonksiyonlarına dönüşüm potansiyeli taşıması sebebiyle de plan kararlarında Prestij Hizmet Alanı olarak tercih edilmiştir.
- Medya kuruluşlarının 80'li yılların ikinci yarısından itibaren Yenibosna bölgesine yatırım yapmaları özellikle TEM - Havalimanı Bağlantı Yolu'na cepheli bölümlerde hızlı bir yapılaşmaya yol açmıştır. Başta medya olmak üzere bankacılık, tekstil ve otomotiv sektörlerinin bölgeye olan talepleri gayrimenkul fiyatlarını hızla yukarıya çekmiş ve dolar bazında sürekli bir artışa neden olmuştur. 2000 Yılı sonlarına kadar devam eden bu durum ekonomik krizlerle birlikte tersine bir değişim göstermiştir.
- Bölgeye olan yatırımlar son dönemde tekrar artmış olup bölge yeniden eski cazibesini kazanmıştır.

10.4. Dünya ekonomisine genel bakış

Son dönemde hız kazanan küresel ekonomik büyüme, büyük ekonomilerin pozitif yönde gelişme göstermesi ile daha dengeli bir hale gelmiş olup bu trendin 2018 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri %3,2 mertebesindeyken 2017 yılı için %3,7 olarak gerçekleşmektedir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı %2,2 olarak gerçekleşmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,9 büyümüş olup 2018 yılında ise %6,5 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisi yılsonunda % 7,2 lik bir büyüme oranı yakalamıştır.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %1,8 lik büyüme oranları yakalamış, 2018 de ise %0,8 ve %1,9 tahminleri bulunmaktadır. Pek çok ülke ekonomisi büyüme potansiyelinin üzerinde genişlemeler gösterse de bu yükseliş trendinin sınırlı olabileceği düşünülmektedir. 2018 de yaşanabilecek gelişmeleri analiz ederken jeopolitik gelişmeleri ve para politikalarını normalleşmesini yakından takip etmek gerekmektedir.

Son olarak, emtia fiyatları ve özellikle petrol fiyatlarındaki istikrarın devam etmekte olan küresel ekonomik iyileşme için oldukça önemli bir faktör olduğu düşünülmektedir.

10.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

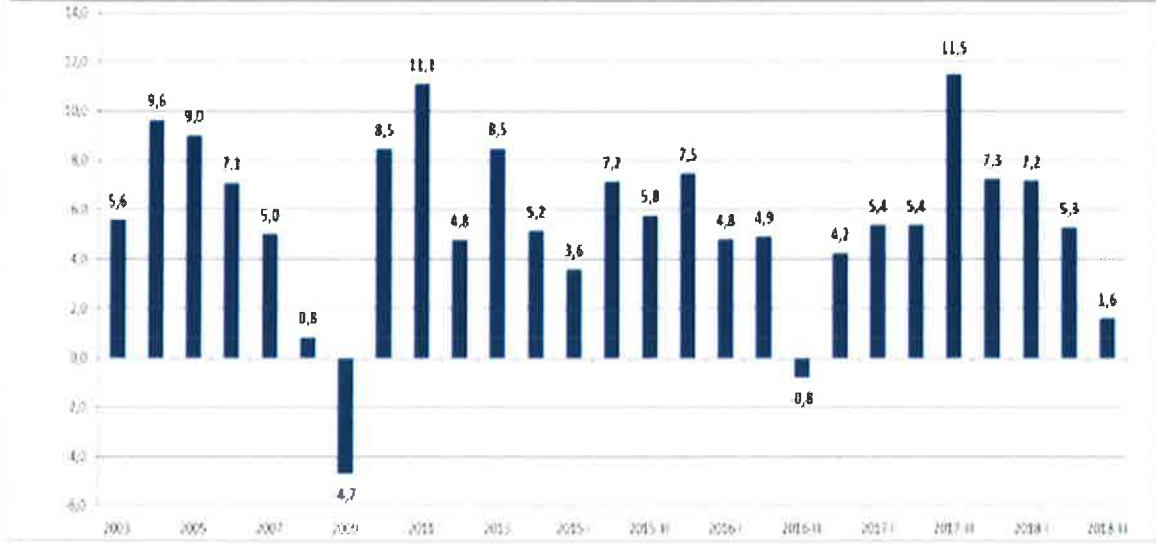
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ila 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanmaya başlamış olup kısa bir projeksiyonda durgunluğun devam edeceği beklenmektedir.

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye, 2018'in üçüncü çeyreğinde %1,6 oranında büyüme kaydetmiştir.

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

IMF 2018 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,3	1,9	2,9	1,2	1,6	7,5	6,6
	2019	3,5	-0,4	1,8	2,7	2,1	1,5	7,3	6,3
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2018)

10.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

11. YAPILARIN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
KAT ADEDİ	A ve D Blok: 17 (2 Bodrum kat + Zemin kat 17 normal kat)
ALANI (*)	Bkz./Açıklamalar
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
KLİMA TESİSATI	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut
SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
ÇÖP ODASI	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
GÜVENLİK SİSTEMİ	Kamera kayıt ve izleme sistemi mevcut
PARK YERİ	Açık ve kapalı otopark alanları mevcut
TELEFON SANTRALİ	Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

(*) Bahçelievler Tapu Müdürlüğü arşivinde incelenen 16.03.2009 tarih ve 2009/2889 nolu onaylı tadilat projesi üzerinde yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

12. AÇIKLAMALAR

- Nish İstanbul projesi yaklaşık 33 dönüm alan üzerinde 4 adet bloktan oluşmaktadır. Blokların herbiri; 2 bodrum, zemin ve 17 normal kat olmak üzere toplam 20 katlıdır.
- A blokta 81 adet işyeri, B blokta 8 adet işyeri ve 204 adet konut, C blokta 5 adet işyeri ve 201 adet konut, D blokta ise 21 adet işyeri ve 180 adet konut olmak üzere toplamda 700 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Sitede açık otopark alanı, peyzaj alanı, süs havuzu, kapalı havuz, 24 saat güvenlik hizmeti ve sosyal tesisler mevcuttur.
- Bloklarda, ortak alan zeminleri seramik, duvarları kısmen seramik, kısmen saten boyalıdır. Binaya ait 4 adet standart asansör, 1 adet yangın asansörü ve yangın merdiveni bulunmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı A ve D Bloklar Sanayi Caddesi'ne cepheli olup, caddeden bakıldığında A Blok sol tarafta, D Blok sağ tarafta yer almaktadır. A ve D Blokların bina girişleri karşılıklı olup, Sanayi Caddesi'ne dik ve site avlusuna cepheli konumdadır.
- A Bloğun; 2. bodrum katında otopark, 1. bodrum katında otopark ve sosyal tesis, zemin katında bina girişi, lobi ve resepsiyon ile 1 ilâ 18 bağımsız bölüm nolu işyerleri (zemin katta bulunan işyerlerinin çoğu konu taşınmazlar gibi dublektir ve dubleksleri 1. katta bulunmaktadır), 1. normal katında 19 ve 20 bağımsız bölüm nolu işyerleri, 2. ilâ 17. normal katlarında 21 ilâ 81 bağımsız bölüm nolu işyerleri bulunmaktadır.
- D Bloğun; bodrum katında; sığınak, ortak alanlar ve kapalı otopark alanı, 1. bodrum katında; ortak alanlar ve kapalı otopark alanı, zemin katında; bina girişi ve 16 adet işyeri, 1. katında; 5 işyeri, 2-7 katlarında; 12'şer adet daire, 8-16 katlarında; 11'er adet daire, 17. katında; 9 adet daire bulunmaktadır.
- Zemin katlarda yer alan işyerlerinin girişleri dışarıdan sağlanmaktadır. Bina girişlerinde resepsiyon ve kontrollü giriş mevcuttur.
- A Blok zemin ve 1. normal katta yer alan 4 bağımsız bölüm nolu dubleks işyeri niteliğindeki taşınmaz toplam brüt 340 m² (zemin katta brüt 135 m², normal katta brüt 205 m²) kullanım alanıdır. Sanayi Caddesine yaklaşık 8 metre cephelidir. Daha önce satış ofisi olarak kullanılan taşınmaz halihazırda boş durumdadır. Taşınmazda, zeminler parke, duvarlar saten boyalıdır. İç bölümlerde alüminyum doğramalarla ofis alanları oluşturulmuştur. Vitrin cephesi alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.

- A Blok zemin ve 1. normal katta yer alan 6 bağımsız bölüm no.lu dubleks işyeri niteliğindeki taşınmaz, zemin katta yaklaşık brüt 130 m², normal katta yaklaşık brüt 130 m² olmak üzere toplam brüt 260 m² kullanım alanına sahiptir. Bağımsız bölüm, Sanayi Caddesi cepheli olup, girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Vitrin cephesi, zemin ve normal katta yaklaşık 8'er metredir. Hâlihazırda kullanılmamaktadır. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cephesi, zemin katta imal edilmemiş, normal katta alüminyumdan mamul ve çift camlıdır. Taşınmazın 1. katı, Sanayi Caddesi dışında, derinlik nedeniyle site içerisine de cephelidir.
- A Blok zemin katta yer alan 9 bağımsız bölüm no.lu işyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 172 m² kullanım alanına sahiptir. Erişim, A Blok giriş kapısının ters istikametinden, site içi açık otopark alanından sağlanmaktadır. Vitrin cephesi 14 metredir. Halihazırda 10 nolu taşınmaz ile ara bölme duvarı kaldırılmak suretiyle tek dükkan olarak kullanılmaktadır.
- A Blok zemin katta yer alan 10 bağımsız bölüm no.lu işyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 133 m² kullanım alanına sahiptir. Erişim, A Blok giriş kapısının ters istikametinden, site içi açık otopark alanından sağlanmaktadır. Vitrin cephesi 8 metredir. Halihazırda 9 nolu taşınmaz ile ara bölme duvarı kaldırılmak suretiyle tek dükkan olarak kullanılmaktadır.
- A Blok zemin katta yer alan 11 bağımsız bölüm no.lu işyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 158 m² kullanım alanına sahiptir. Erişim, A Blok giriş kapısının sağ tarafından, Site içi meydan alanından sağlanmaktadır. Vitrin cephesi, 9,6 metredir. Hâlihazırda kullanılmamaktadır. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cephesi imal edilmemiştir.
- A Blok zemin ve 1. normal katta yer alan 16 bağımsız bölüm no.lu dubleks işyeri niteliğindeki taşınmaz, zemin katta brüt 125 m², normal katta brüt 200 m² olmak üzere toplam 325 m² kullanım alanına sahiptir. Zemin kat site içinde arka-ön 2 cepheli olup, normal kat, balkon alanına ön ve yan cephelidir. Vitrin cephesi, zemin katta ön ve arkada 8'er metre, normal katta ön tarafta 18 metre, yan tarafta 11 metredir. Hâlihazırda kullanılmamaktadır. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cepheleri zemin ve normal katta imal edilmemiştir.

- A Blok 1. Normal katta yer alan 20 bağımsız bölüm no.lu işyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 232 m² kullanım alanına sahiptir. Bina girişine göre sağ ön cephede yer almaktadır. Hâlihazırda satış ofisi olarak kullanılmaktadır. Ofis içerisinde alçıpandan bölmeler yapılmıştır. Zeminler seramik, duvarlar saten boyalıdır. Toplam 7 adet, alçıpan ve cam bölme ile bölümlendirilmiş oda bulunmaktadır.
- D Blok zemin katta yer alan 10 bağımsız bölüm nolu İşyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 348 m² kullanım alanına sahiptir. Erişim, Çalışlar Sokak cephesinden sağlanmaktadır. Vitrin cephesi 9,3 metredir. Boş durumda görülmüştür. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cephesi imal edilmemiştir.
- Tüm taşınmazların, mevcut durumları ile satışa konu oldukları belirtilmiş olup, tamamlanma oranları %100 olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazlara ait özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

B. Bölüm No	Blok No	Kat No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Yön	Cephe
4	A	Zemin ve 1	Dubleks İşyeri	340	Batı	Sanayi Caddesi
6	A	Zemin ve 1	Dubleks İşyeri	260	Batı	Sanayi Caddesi
9	A	Zemin	İşyeri	172	Kuzey	Arka Bahçe
10	A	Zemin	İşyeri	133	Kuzey	Arka Bahçe
11	A	Zemin	İşyeri	158	Güney	Site İç Avlu
16	A	Zemin ve 1	Dubleks İşyeri	325	Doğu-Batı	Site İç Avlu ve Arka Bahçe
20	A	1	İşyeri	232	Güney	Site İç Avlu
10	D	Zemin	İşyeri	348	Güney	Çalışlar Sokak

13. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanım fonksiyonunun devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

14. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler

- Ana gayrimenkulün ana ulaşım arterlerine yakın olması,
- Çeşitli toplu taşıma araçları ile kolay erişilebilir konumda yer alması,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Sitenin farklı kullanım fonksiyonlarına sahip olması,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Konumlu olduğu parselin mevcut imar durumu.

Zayıf Yönler

- Ana arterlere yakın olması sebebiyle gürültü ve çevre kirliliğinin yüksek olduğu bir alanda yer alması,
- Bulunduğu caddede metro çalışması olması sebebiyle araç trafiği ve yaya trafiğinin az yoğunlukta olması,
- A Bloкта yer alan 9, 10, 11 ve 16 no.lu bağımsız bölümler site içersine, D Bloкта yer alan 10 nolu bağımsız bölümün ise Çalışlar Sokağına cephele olması,

Fırsatlar

- Ana arterlere yakın olması ve kolay ulaşılabilir olması sebebiyle tercih edilebilir olması,
- Atatürk Havalanına yakınlığı,
- Yakınında Bahçelievler Belediyesi ve Kuyumcukent yer alması,
- İnşai çalışmaları devam eden Ataköy-Basın Ekspres-İkitelli Metro istasyonuna yakın olması.

Tehditler

- Ekonomide ve buna bağılı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- Bölgedeki yeni projelere bağılı olarak rekabet koşullarının yaşanması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

15. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
3. Maliyet Yaklaşımı

15.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış veya yakın dönemde satılmış/kiraya verilmiş benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Ofis Emsal Bilgileri

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 661 44 95

Taşınmazların yer aldığı sitede B Bloкта 1. katta konumlu 97 m² kullanım alanlı ofis 810.000,-TL bedelle satılıktır. (8.351,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 560 88 88

Taşınmazların yer aldığı sitede C Bloкта 4. katta konumlu 87 m² kullanım alanlı ofis 625.000,-TL bedelle satılıktır. (7.183,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 603 66 99

Taşınmazların yer aldığı sitede normal katta konumlu 87 m² kullanım alanlı ofis 700.000,-TL bedelle satılıktır. (7.218,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 603 63 33

Taşınmazların yer aldığı sitede 8. katta konumlu 112 m² kullanım alanlı ofis 990.000,-TL bedelle satılıktır. (8.839,-TL/m²)

Satılık Ofis Emsal Analizi

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Yaş/İnşai Kalite		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
	232											7.700
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	97	8.351	-10%	7.516	5%	7.892	0%	7.892	0%	7.892	-5%	7892
Emsal 2	87	7.183	-10%	6.465	5%	6.788	10%	7.467	0%	7.467	5%	7467
Emsal 3	87	7.218	-10%	6.496	5%	6.821	10%	7.503	0%	7.503	5%	7503
Emsal 4	112	8.839	-10%	7.955	5%	8.353	-5%	7.935	0%	7.935	-10%	7935

Rapor konusu A Blok 20 bağımsız bölüm nolu taşınmazın değeri 1.785.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kullanım Alanı (m ²)	Birim m2 Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Nihai Değeri(TL)
A	1	20	İşyeri	232	7.700	1.785.000

LOTUS

2018/1395

TORUNLAR TİC. A.Ş.

Satılık Dükkan Emsal Bilgileri

1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 661 44 95

Taşınmazların yer aldığı sitede D Bloкта zemin katta konumlu cadde cephe 304 m² kullanım alanlı iki katlı dükkan 4.400.000,-TL bedelle satılıktır. (14.474,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 661 44 95

Taşınmazların yer aldığı sitede D Bloкта zemin katta konumlu 13 bağımsız bölüm nolu 250 m² kullanım alanlı dükkan 2.300.000,-TL bedelle satılıktır. (9.200,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 661 44 95

Taşınmazların yer aldığı sitede D Bloкта zemin katta konumlu, iç avlu cephe 188 m² kullanım alanlı iki katlı dükkan 2.250.000,-TL bedelle satılıktır. (11.968,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 661 44 95

Rapor konusu taşınmazlardan A Bloкта zemin katta konumlu 11 bağımsız bölüm nolu 156 m² kullanım alanlı dükkan 1.600.000,-TL bedelle satılıktır. (10.256,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 671 97 98

Taşınmazlara yakın mesafede İstwest Projesinde caddeye cephe, zemin katta konumlu 470 m² kullanım alanlı 2 katlı dükkan 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. (13.830,-TL/m²)

Satılık Mağaza/işyeri Emsal Analizi

Emsal analizi (Tablo-1) A blok 11 nolu dükkan baz alınarak yapılmış olup birim satış değeri 8.575,-TL belirlenmiştir. Belirlenen bu birim değer üzerinden taşınmazların kat, cephe, konum ve yönlerine göre şerefiyelendirilmek suretiyle takdir olunan değerleri Tablo-2’de sunulmuştur.

Tablo-1

	Kullanım Alanı m ²	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Yaş/İnşai Kalite		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
												8.575
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yanıtlanmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yanıtlanmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yanıtlanmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yanıtlanmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	304	14.474	-10%	13.027	10%	14.329	-30%	10.030	0%	10.030	-30%	10030
Emsal 2	250	9.200	-10%	8.280	10%	9.108	-25%	6.831	0%	6.831	-25%	6831
Emsal 3	188	11.968	-10%	10.771	0%	10.771	-30%	7.540	0%	7.540	-40%	7540
Emsal 4	156	10.256	-10%	9.230	0%	9.230	0%	9.230	0%	9.230	-10%	9230
Emsal 5	470	13.830	-10%	12.447	10%	13.692	-25%	10.269	-10%	9.242	-35%	9242

Tablo-2

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Alan (m ²)	Baz Fiyat (TL/m ²)	Düzeltilme Katsayısı (%)	Birim m2 değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri(TL)
A	Zemin ve 1	4	Dubleks İşyeri	340	8.575	6%	9.090	3.090.000
A	Zemin ve 1	6	Dubleks İşyeri	260	8.575	5%	9.004	2.340.000
A	Zemin	9	İşyeri	172	8.575	-10%	7.718	1.325.000
A	Zemin	10	İşyeri	133	8.575	-11%	7.632	1.015.000
A	Zemin	11	İşyeri	158	8.575	0%	8.575	1.350.000
A	Zemin ve 1	16	Dubleks İşyeri	325	8.575	-28%	6.174	2.005.000
D	Zemin	10	İşyeri	348	8.575	-12%	7.546	2.625.000
TOPLAM								13.750.000

Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemine göre; emsal analizlerinden hareketle rapora konu 8 adet taşınmazın lokasyonları, ana gayrimenkul içerisindeki konumları, kullanım alanı büyüklükleri, mimari özellikleri ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak arsa payları dahil **yasal durum değerleri aşağıdaki gibidir.**

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kullanım Alan (m ²)	Birim m2 değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
A	Zemin ve 1	4	Dubleks İşyeri	340	9.090	3.090.000
A	Zemin ve 1	6	Dubleks İşyeri	260	9.004	2.340.000
A	Zemin	9	İşyeri	172	7.718	1.325.000
A	Zemin	10	İşyeri	133	7.632	1.015.000
A	Zemin	11	İşyeri	158	8.575	1.350.000
A	Zemin ve 1	16	Dubleks İşyeri	325	9.090	2.005.000
A	1	20	İşyeri	232	7.700	1.785.000
D	Zemin	10	İşyeri	348	7.546	2.625.000
TOPLAM						15.535.000

15.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tespit edilebilir olması sebebiyle **Doğrudan İndirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet geliri bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Kiralık Ofis Emsal Bilgileri

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 661 44 95

Taşınmazların yer aldığı sitede A Bloкта 4. katta konumlu 270 m² kullanım alanlı ofis aylık 11.500,-TL bedelle kiralıktır. (42,59,-TL/ Ay)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 661 44 95

Taşınmazların yer aldığı sitede 3. katta konumlu 164 m² kullanım alanlı ofis aylık 5.800,-TL bedelle kiralıktır. (35,37,-TL/ Ay)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 603 66 99

Taşınmazların yer aldığı sitede 15.katta konumlu 97 m² kullanım alanlı ofis aylık 3.300,-TL bedelle kiralıktır. (34,02,-TL/ Ay)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 661 44 95

Taşınmazların yer aldığı sitede 5.katta konumlu 82 m² kullanım alanlı ofis aylık 2.500,-TL bedelle kiralıktır. (30,49,-TL/ Ay)

Kiralık Ofis Emsal Analizi

	Kullanım Alanı m ²	Birim Satış Fiyatı	Pazarlık Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi	Konum ve Şerefiye	Yaş/İnşai Kalite	Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
	232							33
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer
Emsal 2	270	42,59	-10%	38	0%	38	0%	38
Emsal 3	174	35,37	-10%	32	5%	33	-5%	32
Emsal 4	164	34,02	-10%	31	5%	32	0%	32
Emsal 5	97	30,49	-10%	27	10%	30	0%	30

Rapor konusu A Blok 20 bağımsız bölüm nolu taşınmazın aylık kira değeri 7.660,-TL olarak belirlenmiştir.

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kullanım Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Nihai Aylık Kira Değeri(TL)
A	1	20	İşyeri	232	33	7.660

LOTUS

2013 2015

TORUNLAR TİGVO

20 nolu ofis:

Ortalama m² emsal değeri : 7.898 TL;

Ortalama m² emsal kira değeri : 35,62 TL/m²

Satış Değeri / kira değeri : 7.898 / 35,62 = 222 Ay /12 Ay = 18,5 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 18,5 = % 5,40 olarak belirlenmiştir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre	
Birim Kira Değeri (TL)	35,62
Kiralanacak Alan	232
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	8.264
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	99.168
Kapitalizasyon Oranı (*)	0,054
Net Bugünkü Değer (TL)	1.835.000

Kiralık Mağaza/Dükkan Emsal Bilgileri**1-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 603 63 33**

Taşınmazların yer aldığı sitede zemin katta konumlu 280 m² kullanım alanlı dükkan aylık 16.000,-TL bedelle kiralıktır. (57,14,-TL/ Ay)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 603 63 33

Taşınmazların yer aldığı sitede zemin katta konumlu 80 m² kullanım alanlı dükkan aylık 6.500,-TL bedelle kiralıktır. (81,25,-TL/ Ay)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 630 67 00

Taşınmazlara yakın mesafede İstwest projesinde zemin katta konumlu 470 m² kullanım alanlı dükkan aylık 13.000,-TL bedelle kiralıktır. (27,65,-TL/ Ay)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 603 62 36

Taşınmazlara yakın mesafede İstwest projesinde zemin katta konumlu 262 m² kullanım alanlı dükkan aylık 11.000,-TL bedelle kiralıktır. (41,98,-TL/ Ay)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 546 55 55

Taşınmazlara yakın mesafede İstwest projesinde zemin katta konumlu 300 m² kullanım alanlı dükkan aylık 7.500,-TL bedelle kiralıktır. (25,-TL/ Ay)

Kiralık Mağaza/işyeri Emsal Analizi

Emsal analizi (Tablo-1) şerefiyesi en düşük kabul edilen A blok 16 nolu dükkan baz alınarak yapılmış olup birim kira değeri 34,-TL/m² olarak belirlenmiştir. Belirlenen bu birim kira değeri üzerinden taşınmazların kat, cephe, konum ve yönlerine göre şerefiyelendirilmek suretiyle takdir olunan değerleri Tablo-2'de sunulmuştur.

Tablo-1

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Yaş/İnşai Kalite		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
	325											34
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	280	57	-10%	51	0%	51	-15%	44	0%	44	-25%	44
Emsal 2	80	81	-10%	73	-10%	66	-20%	53	0%	53	-40%	53
Emsal 3	470	28	-10%	25	5%	26	0%	26	-10%	24	-15%	24
Emsal 4	262	42	-10%	38	0%	38	-15%	32	-10%	29	-35%	29
Emsal 5	300	25	-10%	23	0%	23	0%	23	-10%	20	-20%	20

Tablo-2

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Alan (m ²)	Ortalama Fiyat (TL/m ²)	Düzeltilme Katsayısı (%)	Birim m2 değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
A	Zemin ve 1	4	Dubleks İşyeri	340	34	34%	45,56	15.490
A	Zemin ve 1	6	Dubleks İşyeri	260	34	33%	45,22	11.750
A	Zemin	9	İşyeri	172	34	18%	40,12	6.900
A	Zemin	10	İşyeri	133	34	17%	39,78	5.290
A	Zemin	11	İşyeri	158	34	28%	43,52	6.870
A	Zemin ve 1	16	Dubleks İşyeri	325	34	0%	34,00	11.050
D	Zemin	10	İşyeri	348	34	16%	39,44	13.720
TOPLAM								71.070

Dükkanlar:

Ortalama m² değeri: 9.479 TL;

Ortalama m² kira değeri: 41,09 TL/m²

Satış Değeri /kira değeri: 9.479 / 35,62 = 231 Ay /12 Ay = 19,25 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 19,25 = % 5,20 olarak belirlenmiştir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre	
Birim Kira Değeri (TL)	41,09
Kiralanacak Toplam Alan	1736
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	71.332
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	855.984
Kapitalizasyon Oranı (*)	0,052
Net Bugünkü Değer (TL)	16.461.000

Ulaşılan Sonuç

Yukarıdaki emsal tablolarında belirtilen emsal kiralara göz önünde bulundurulmuş, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin kat, konum, cephe, büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak toplam aylık kira bedelleri tespit edilmiştir. Bu hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan aylık kira ve satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Alan (m ²)	Birim m2 değeri (TL)	Yuvarlatılmış Nihai Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Nihai Yıllık Kira Değeri (TL)
A	Zemin ve 1	4	Dubleks İşyeri	340	45,56	15.490	185.880
A	Zemin ve 1	6	Dubleks İşyeri	260	45,22	11.760	141.120
A	Zemin	9	İşyeri	172	40,12	6.900	82.800
A	Zemin	10	İşyeri	133	39,78	5.290	63.480
A	Zemin	11	İşyeri	158	43,52	6.880	82.560
A	Zemin ve 1	16	Dubleks İşyeri	325	34	11.050	132.600
A	1	20	İşyeri	232	33	7.660	91.920
D	Zemin	10	İşyeri	348	39,44	13.730	164.760
TOPLAM						78.760	945.120

Yukarıdaki analizlere göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin direkt kapitalizasyon hesaplaması yapılmıştır. Bölgedeki/projedeki ofis ve dükkanların satış ve kira değerleri arasındaki ilişki incelendiğinde Kapitalizasyon oranlarının, ofis için % 5,4 dükkanlar için ise % 5,2 mertebesinde olduğu belirlenmiştir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre	
20 Nolu Ofisin Değeri (TL)	1.835.000
7 Adet Dükkanın Toplam Değeri (TL)	16.461.000
TOPLAM	18.296.000

15.3. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgeleri alınmış ticari nitelikli gayrimenkullerdir. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip yeterince satılık ve kiralık emsal olması sebepleriyle değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

16. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

16.1.Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirinden farklıdır.

TAŞINMAZLARIN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	15.535.000
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ	18.296.000

Ancak değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların arsa payları dahil toplam değeri **15.535.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

16.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmış olup rapor konusu bağımsız bölümlerin yıllık toplam kira değeri **945.120 TL** olarak takdir edilmiştir.

16.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin hukuki durumunda bir değişiklik söz konusu değildir.

16.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

16.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

16.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

16.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

16.8. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazların yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

16.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Kat mülkiyetine geçilmiş olan taşınmazlar GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer alabilirler.

17. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Nish İstanbul Projesi bünyesindeki **8 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapıların mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine, yasal kullanım alanı büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **arsa payları dahil toplam değeri için,**

15.535.000,-TL (Onbeşmilyonbeşyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(15.535.000,-TL ÷ 5,2704 TL/USD (*) $\cong$ **2.948.000,-USD**)

(15.535.000,-TL ÷ 6,0388 TL/Euro (*) $\cong$ **2.573.000,-Euro**)

(*) 31.12.2018 tarihli TCMB Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,0388 TL; 1,- USD = 5,2704 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam değeri 18.331.300,-TL dir.

Rapor konusu taşınmazlar Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer alabilirler.

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2019

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2018)

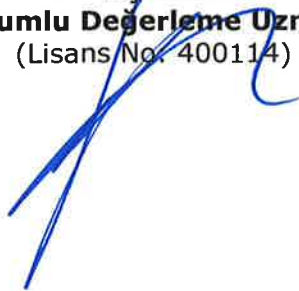
Eki:

- Uydu Görüntüleri
- Fotoğraflar
- Proje resimleri
- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- İmar planı
- TAKBİS Çıktıları
- Tapu suretleri
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gemece Sok. No: 37
Akgün İş Merkezi Kat: 3/B
34718 Avcılar, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 609 031 8479
Tic. Sic. No: 342757/490339

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)

