

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**İSTANBUL İLİ – BAŞAKŞEHİR İLÇESİ**

**268 ADA 1 PARSEL**

**3 ADET DÜKKÂN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: ATAGY-2017-0001**

**Rapor Tarihi: 21.12.2017**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>              | : | Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                        | : | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                   | : | 21.12.2017  |
| <b>Rapor No</b>                                       | : | ATAGY-2017-0001   |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                               | : | 14.10.2017 - 21.12.2017   |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>            | : | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevkii 268 Ada, 1 Parselde Kayıtlı "B-2 -A Blok 16-18-19-20 Bağımsız Bölümler Ve H Blok Tamam A-G Bloklar Natamam B.A.K. Bina Ve Arsası" Vasıflı Ana Gayrimenkulde H Blok, Zemin Katta Yer Alan "Dükkan" Niteliğindeki 3 Adet Gayrimenkulün Pazar Değeri Tespiti. |
| <b>Çalışmanın Konusu</b>                              | : | Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değerinin Tespiti  |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kapalı Alanı</b> | : | 2 No'lu Dükkan 50,34 m <sup>2</sup><br>3 No'lu Dükkan 50,34 m <sup>2</sup><br>4 No'lu Dükkan 145,08 m <sup>2</sup><br>Toplam: 245,76 m <sup>2</sup>   |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>     | : | Konut+Ticaret Alanı   |

### 21.12.2017 Tarihi İtibariyle

|           | Gayrimenkullerin Toplam Değeri (TL) | Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (TL) |
|-----------|-------------------------------------|---|
| KDV Hariç | 7.908.000 TL                        | 478.000 TL                                      |
| KDV Dâhil | 9.331.440 TL                        | 564.040 TL                                      |

- 1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| <b>Hazırlayan</b>   | : | Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER   |
| <b>Kontrol Eden</b> | : | Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN   |
| <b>Onaylayan</b>    | : | Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ |

### Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, 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 (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

### Varsayımlar

- 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 değerlerin 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

değerin 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.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası 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.

## ii. İÇİNDEKİLER

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | RAPOR BİLGİLERİ.....  | 1  |
| 1.1   | Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....   | 1  |
| 1.2   | Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....                           | 1  |
| 1.3   | Değerleme Tarihi .....  | 1  |
| 1.4   | Dayanak Sözleşmesi .....  | 1  |
| 1.5   | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama..... | 1  |
| 2     | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....   | 2  |
| 2.1   | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....   | 2  |
| 2.2   | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....  | 2  |
| 2.3   | Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....   | 2  |
| 3     | DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....   | 3  |
| 3.1   | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı).....  | 3  |
| 3.2   | Maliyet Yaklaşımı.....  | 4  |
| 3.3   | Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....  | 4  |
| 4     | EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....              | 5  |
| 4.1   | Türkiye Ekonomik Görünüm.....   | 5  |
| 4.2   | Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu .....   | 5  |
| 4.5   | Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi .....   | 7  |
| 4.5.1 | İstanbul İli .....  | 7  |
| 4.5.2 | Başakşehir İlçesi.....  | 8  |
| 5     | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....  | 9  |
| 5.1   | Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....  | 9  |
| 5.2   | Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri .....   | 11 |
| 5.2.1 | Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....  | 11 |
| 5.2.2 | Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler                        |    |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 5.2.3   | Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....  | 12 |
| 5.3     | Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....  | 14 |
| 5.3.1   | Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....  | 14 |
| 5.3.2   | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....  | 15 |
| 5.3.3   | Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....   | 15 |
| 5.3.4   | Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....  | 15 |
| 5.3.5   | İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....  | 15 |
| 5.3.6   | Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ..... | 15 |
| 5.4     | Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri .....   | 16 |
| 5.4.1   | Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri .....  | 16 |
| 5.4.2   | Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler .....   | 16 |
| 6       | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULLERİN DEĞER TESPİTİ   | 18 |
| 6.1     | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....  | 18 |
| 6.2     | Swot Analizi .....  | 18 |
| 6.3     | Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....  | 18 |
| 6.4     | Gayrimenkullerin Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri.....   | 19 |
| 6.4.1   | Piyasa Değeri Yaklaşımı .....   | 19 |
| 6.4.1.1 | Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....  | 19 |
| 6.4.2   | Maliyet Yaklaşımı.....  | 20 |
| 6.4.3   | Direkt Kapitalizasyon (Gelir) Yaklaşımı .....   | 21 |
| 6.4.4   | Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....   | 22 |



|       |   |    |
|-------|---|----|
| 6.4.5 | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....   | 22 |
| 6.4.6 | En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....   | 22 |
| 6.4.7 | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....   | 22 |
| 7     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....  | 23 |
| 7.1   | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....  | 23 |
| 7.2   | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....   | 23 |
| 7.3   | Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler .....  | 23 |
| 7.4   | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... | 23 |
| 8     | SONUÇ .....   | 24 |
| 8.1   | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....   | 24 |
| 8.2   | Nihai Değer Takdiri .....   | 24 |
| 9     | EKLER .....   | 25 |



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 21.12.2017

**Rapor Numarası** : ATA GY-2017-001

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevkii 268 Ada, 1 Parselde kayıtlı "B2-A blok 16-18-19-20 Bağımsız Bölümler H Blok tamam A-G Bloklar Natamam B.A.K. Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde H Blokta yer alan "Dükkân" niteliğindeki 3 adet gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

**Raporu Kontrol Eden** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

**SPK Kapsamı** : Evet

\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 02.10.2017 tarihinde çalışmalara başlanmış 21.12.2017 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 02.10.2017 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Ata GYO A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109 Atakule Balmumcu – Beşiktaş/İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.10.2017 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

#### 3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.



### 3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

### 3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

## 4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

2016 yılı itibarı ile TCMB'nin sergilediği sıkı para politikası ile buna ilaveten hükümetin uyguladığı maliye politikası araçları ile ekonomide yeniden canlanma ve sektörel bazda hızlı toparlanma görülmeye başlanmıştır. Başta beyaz eşya, mobilya ve konut sektörü ile ilgili yapılan düzenlemelerin ekonominin büyümesine önemli destek verdiği görülmektedir. Benzer bir süreç ekonominin farklı katmanlarında bulunan işletmeler için KGF olanağının sağlanması ile yaratılmıştır.

2016 yılını her türlü olumsuz gelişmeye karşı %2,9'luk bir büyüme hızı tamamlamış olan Türk ekonomisi, 2017 yılı ilk çeyreğinde %5 olarak oldukça iyi bir seviyede noktalamıştır. 2017 yılı büyüme hızı beklentileri de yükselme eğilimine girmiştir. Büyümeye paralel tüketici güveni ve istihdam gibi verilerde de göreceli iyileşmeler görülmüştür.

Enflasyon ve faiz oranları ise istenilen düzeyde gerileme sağlanamamıştır. Faizlerin yüksek olmasının maliyet ve tüketim-yatırım eğilimi üzerine baskı yarattığı görülmektedir. Türkiye ekonomisi pek çok gelişmekte olan ülkeye göre göreceli olarak iyi durumda olsa da milli gelirin istenilen kadar artırılamaması ve kişi başı gelirin aynı kalması sorunu ile karşı karşıyadır. Ancak alınan önlemler ve dış konjonktürde enerji girdi fiyatlarının hızla düşmesi, AB Merkez Bankası'nın yeni parasal genişlemeye halen devam etmesi ve FED'in dünya ekonomisindeki büyüme sorununa paralel olarak faiz artışını planladığından daha uzun sürede yapabileceği beklentisi dinamik Türk ekonomisinin daha iyiye gitmesi için gerekli zamanı verebilecektir.

Kaynak: GYODER 3. Çeyrek Raporu

### 4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır.

Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaat sektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

“Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanun” ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya’daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye’ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye’deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

- İstanbul’un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul’un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Özellikle İstanbul’da artan arsa fiyatlarına bir çözüm ve Anadolu’da artan kaliteli konut talebini karşılamak amacıyla sektörün önde gelen markalı şirketleri Anadolu’ya açılarak büyük etaplı projelere başlamıştır. Ancak bu girişimlere karşın hala Anadolu’daki konut satış fiyatlarının düşük olması İstanbul’da proje gerçekleştiren firmaların Anadolu’ya açılmasını sınırlı kalmasına neden olmaktadır.

2016 yılında Türkiye'de meydana gelen gelişmelere paralel olarak gayrimenkul piyasalarında bir durgunluk gözlemlense de hükümetin aldığı tedbirler ,inşaat firmaları ve gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren kuruluşların yapmış oldukları kampanyalar ile özellikle konut sektöründe yeniden bir hareketlenme gözlemlenmiştir.

ABD Merkez Bankası (FED)'nin 2016 yılı Aralık ayında yaklaşık 10 yıl sonra aldığı faiz artırımı kararı, Türkiye ve diğer gelişen piyasalarda borçlanma maliyetlerinin yükselmesine neden olmuş ancak Türkiye tahvillerinin faizi, Fed'in gelecekte yapacağı faiz artırımlarının hızının korkulandan daha yavaş olabileceğinin anlaşılmasının ardından düşmüştür.

Türkiye'de gayrimenkule olan talebinin yüksekliği ve buna bağlı iç talep, Ortadoğu'dan gelen yatırımcıların özellikle İstanbul'a olan ilgisi, hükümetin sektöre daha fazla destek vermesi olasılığının yüksekliği, genç nüfus yapısı, hızla gelişen orta sınıf ve dolayısıyla iş hayatına dahil olan genç profesyonellerin etkisi ile tüketim harcamasına dayalı gelişme gibi faktörlere bağlı olarak 2018 yılında da gayrimenkul sektörünün hareketli olması beklenmektedir.

#### **4.5 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi**

##### **4.5.1 İstanbul İli**

İstanbul Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkezi olup, 13,8 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. dünyada ise 5. büyük şehridir.

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.

Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.437 kişidir.

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 önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarıdan fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

#### 4.5.2 Başakşehir İlçesi

Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km<sup>2</sup>lik bir alanı kaplamaktadır.



Başakşehir 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve

Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir. Bununla beraber Başakşehir'in nüfusunun 1995 yılında yapılmaya başlanan toplu konutlar ile artmaya başlamıştır. Başakşehir nüfusunun yarıdan fazlası toplu konutlarda ikamet etmektedir. Başakşehir, Bahçeşehir, Onurkent, Kayabaşı toplu konut alanları Başakşehir'in büyüyen ilçe olmasında önemli rol oynamıştır.

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.

Başakşehir İlçesinde, mevcut durum ve bölgenin gelişme eğilimleri dikkate alındığında, ilçenin kent merkezinin, nispeten boş olan ve toplu konut niteliğinde planlanmış olan Kayabaşı Mevkiinde oluşacağı düşünülebilir. Kayabaşı Mevkiini kapsayan onaylı planlarda ayrılmış olan ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları ve park alanları, konut alanlarının ve diğer aktivitelerin gerektirdiği ölçüler içinde yerel ve çevre yerleşmelere hizmet verecek karakterli olacaktır. Ayrıca, kent bütününe yönelik alışveriş merkezi gibi ticari kullanımlara imkan verilecek bir ticaret yoğunluğu üst ölçekli plan kararları doğrultusunda alanın doğu kesiminde 3. köprü bağlantı yolu kavşağı yakın çevresinde olacaktır. Ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları, vb. diğer donatı alanlarının yoğun olduğu ve yüksek yoğunluklu konut alanları ile çevrelenen bu bölge, hemen doğusundaki alanda yapılması düşünülen ve Sağlık Bakanlığınca çalışmaları devam eden üniversite hastanesi ile birlikte Başakşehir İlçesinin merkezi olma niteliğindedir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Bahçeşehir 2. Kısım mahallesi'nde, Süzer Bulvarı üzerinde yer almaktadır. 4 Bağımsız bölüm numaralı dükkan, Süzer Bulvarı ve Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi'nin kesiştiği noktada yer almaktadır.

Gayrimenkullere ulaşım için, TEM Otoyolu'ndan Mahmutbey istikametine doğru devam edilirken Bahçeşehir kavşağından sağa dönülüp yaklaşık 400 metre düz devam edildikten sonra TEM yan yol üzerinde devam edilir. Bizimevler Sitesi önünden sırasıyla Ispartakule Caddesi,Avni Akyol Bulvarı ve Doğa Parkı Caddesi geçildikten sonra taşınmazların bulunduğu Süzer Bulvarına ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazlar bulvar üzerinde sol tarafta, Bahçeşehir Migros'un yaklaşık 50 m kuzeyinde konumlanmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu site A, B, G ve H bloklarından meydana gelmiş olup, G ve H bloklar ticari bloklar diğer bloklar konut bloklarıdır. Ancak parsel üzerinde yer alan, Süzer Bulvarı'na cepheli, konut olarak inşa edilmiş villa tipi yapılar da mevcut durumda ticari amaçlı kullanılmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümler H blokta yer almaktadır. Taşınmazların tam karşısında Bahçeşehir Ticaret Merkezi vardır.

Taşınmazlar Bahçeşehir'in ticari hareketliliğin en yüksek olduğu bölgelerden birinde yer almaktadır. Çevrede çok sayıda banka şubesi, restoran, kafe ve konutlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar fast food restoran olarak kullanılmaktadır.

TEM Otoyolu'na yaklaşık ~1,5 km, TEM Otoyolu Hadımköy Bağlantısı'na yaklaşık 8,5 km Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık ~35 km mesafede yer almaktadır.





Uydu Görüntüsü



Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Konumu

## 5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

|                            |   |   |   |   |
|----------------------------|---|---|---|---|
| İli                        | : | İstanbul  | İstanbul  | İstanbul  |
| İlçesi                     | : | Başakşehir  | Başakşehir  | Başakşehir  |
| Mahallesi                  | : | Hoşdere   | Hoşdere   | Hoşdere   |
| Pafta No                   | : | -   | -   | -   |
| Ada No                     | : | 268   | 268   | 268   |
| Parsel No                  | : | 1   | 1   | 1   |
| Yüzölçümü                  | : | 19.370,58m <sup>2</sup>   | 19.370,58m <sup>2</sup>   | 19.370,58m <sup>2</sup>   |
| Maliki                     | : | Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  | Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  | Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği | : | B-2 Blok-A blok 16-18-19-20 bağımsız bölümler ve H blok<br>tamam A-G bloklar<br>natamam B.A.K. bina ve arsası | B-2 Blok-A blok 16-18-19-20 bağımsız bölümler ve H blok<br>tamam A-G bloklar<br>natamam B.A.K. bina ve arsası | B-2 Blok-A blok 16-18-19-20 bağımsız bölümler ve H blok<br>tamam A-G bloklar<br>natamam B.A.K. bina ve arsası |
| Blok No                    | : | H Blok  | H Blok  | H Blok  |
| Kat                        | : | Zemin   | Zemin   | Zemin   |
| Bağımsız Bölüm no          | : | 2   | 3   | 4   |
| Arsa Pay/Payda             | : | 15513/1937058   | 15513/1937058   | 44709/1937058   |
| Bağımsız Bölümün Niteliği  | : | Dükkan  | Dükkan  | Dükkan  |
| Tapu Tarihi                | : | 16.07.2014  | 16.07.2014  | 16.07.2014  |
| Yevmiye No                 | : | 11649   | 11649   | 11649   |
| Cilt No                    | : | 89  | 89  | 89  |
| Sayfa No                   | : | 8725  | 8726  | 8727  |

### 5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS portalından temin edilen 19.11.2017 tarihli Tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

#### 2,3 ve 4 No'lu Bağımsız Bölümler Üzerinde

##### Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı Tarihi: 16.09.2005
- 11.07.2014 tarihinde 11401 yevmiye no'su ile işlenmiş, Kat Mülkiyetine çevrilmiştir ibaresi;



### Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde

Garanti Bankası A.Ş. lehine, 8.500.000TL tutarında, 1. Dereceden, FBK müddetle, 16.07.2014 tarih ve 11649 yevmiye no ile 2,3,4 bağımsız bölümler üzerinde müşterek ipotek bulunmaktadır.

### İrtifak Hakları Hanesinde

A:H: 1508 m<sup>2</sup> lik kısımda TEK lehine irtifak hakkı 02.10.1990 tarih 7605 yevmiye numarası ile

#### **5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler**

- Değerleme konusu taşınmazlar tamamı Hacıoğlu Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti adına kayıtlı iken 16.07.2014 tarihinde 8726 yevmiye numarası ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satışı gerçekleşmiştir.

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

Garanti Bankası Taksim Ticari Şubesi'nin 20.11.2017 tarihli yazısına göre Değerleme konusu bağımsız bölümler üzerindeki ipotek Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kullanmış /kullanacağı kredilerin teminatı olarak tesis edilmiştir. Garanti Bankası Taksim Ticari Şubesi'nin ilgili yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

#### **28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin;**

"Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamaların" belirtildiğin 22.Madde, C Fıkrasında;

- "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır" denilmektedir.

30.maddede ise; "İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi" 1.fıkrasında;

- "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür" denilmektedir.
- Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında **yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için**

**kredi temini amacıyla** portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur” olarak belirtilmiştir.

- Aynı maddenin 2.fıkrasında ise “Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir” olarak belirtilmiştir.

Ayrıca Borçlanma sınırının belirtildiği 31.Madde 1.Fıkrasında;

- “Ortaklıklar, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan konsolide olmayan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır” denilmektedir.
- Yine 2.fıkrasında “ Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden bu maddenin birinci fıkrasında bahsedilen krediler düşülür” olarak belirtilmiştir.

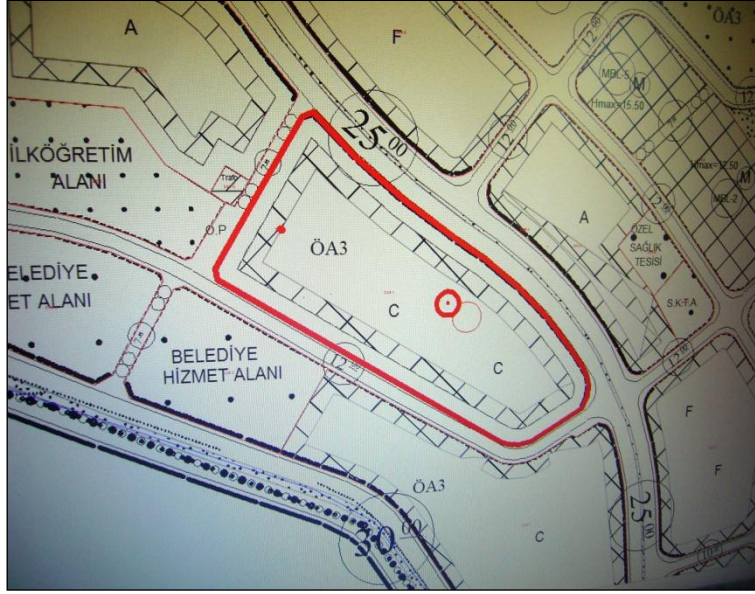
Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipotekler ATA GYO tarafından Garanti Bankası’ndan kullanılmış/kullanılacak kredileri teminatı için tesis edilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 30. Maddesi’ne göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

Bu nedenle gayrimenkullerin tapu kayıtları açısından Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde GYO portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.



### 5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 06.11.2017 tarihli imar durum yazısına göre, taşınmazların bulunduğu parsel 07.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Sivaz Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; Konut+Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. İmar planında konut için Emsal:0.50, ticaret + büro + konaklama hizmetleri için Emsal:0.30 olarak belirlenmiştir. İmar durum belgesi ekte sunulmuştur.



#### 5.3.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Başakşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu H blok için 31.08.2005 tarih ve 2005/76 numaralı Yapı Ruhsatı; 29.08.2008 tarih ve 2008-03 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 23.08.2005 tarihi onaylı mimari avan proje Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde avan proje ile aynı tarihli kat irtifakına esas mimari proje bulunduğu görülmüştür.

Gayrimenkullerin içerisinde kullanım amacına bağlı olarak yapılmış değişiklikler (birleştirilmesi, bahçede modüler kapalı bölümlerin oluşturulması vb.) bağımsız bölümlerin konturlarını ve ana yapısını değiştiren değişiklikler olmayıp ruhsat gerektirmemektedir. (Yapıda taşıyıcı unsuru etkilemeyen veya yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, bağımsız bölüm sayısını, ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını, kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştirmeyen bina içerisindeki tadilatlar ruhsata tabi değildir.)

Değerleme konusu bağımsız bölümler ile ilgili olarak Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş arasında 13.08.2014 tarihinde kira sözleşmesi tanzim edilmiş olup söz konusu kira sözleşmesine göre taşınmazların asgari aylık kira bedeli 22.000 USD+ KDV dir.



Ayrıca söz konusu kira sözleşmesine göre asgari aylık kira bedeline ilave olarak aylık satışlardan elde edilen toplam cirodan KDV düşüldükten sonra kalan miktarın %12'si aylık ciro kira bedeli olarak belirlenmiştir. Ciro esasına göre hesaplanan aylık kira bedeli asgari aylık kira bedeli olan 22.000-USD'den yüksek ise aradaki fark ciro farkı geliri olarak mal sahibi tarafından talep edilecektir.

Kira bedeli beş yılda bir ekspertiz değerleri dikkate alınarak yenilenir.

Söz konusu kira sözleşmesi rapor ekinde yer almaktadır.

### **5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Parsel üzerinde inşa edilmiş olan yapının yapı sahibi olarak ruhsat belgesinde Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yazılıdır. TOKİ tarafından yapılan veya yaptırılan tüm konut ve ticari bina inşaatları 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun hükümlerinden muaftır. Bu yüzden değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıya ilişkin ruhsat belgesinde herhangi bir yapı denetim kuruluşu bilgisi bulunmamaktadır.

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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin bulunduğu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak imar durum belgesi, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup kat mülkiyeti tesis edilmiş, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

### **5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

#### 5.4 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

##### 5.4.1 Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri

|                              |   |  |
|------------------------------|---|--|
| İnşaat Tarzı                 | : | Betonarme Karkas   |
| İnşaat Nizamı                | : | Ayrık  |
| Binanın Kat Adedi            | : | Bodrum+Zemin+1 Normal Kat  |
| Ekspertiz Konusu Toplam Alan | : | 2 No'lu Dükkan :50,34 m <sup>2</sup><br>3 No'lu Dükkan:50,34 m <sup>2</sup><br>4 No'lu Dükkan:145,08 m <sup>2</sup><br><u>Toplam Brüt 245,76 m<sup>2</sup></u> |
| Yaşı                         | : | 12   |
| Elektrik                     | : | Mevcut   |
| Su                           | : | Mevcut   |
| Kanalizasyon                 | : | Mevcut   |
| Isıtma Sistemi               | : | Klima  |
| Asansör                      | : | Yok  |
| Hidrofor- Jeneratör          | : | Yok  |
| Yangın Algılama ve Söndürme  | : | Mevcut   |
| Yangın Merdiveni             | : | Yok  |
| Otopark                      | : | Açık Otopark   |

##### 5.4.2 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Süzer Bulvarı üzerinde yer alan 3 adet dükkândır.

Ana gayrimenkul; zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Zemin katta 10 adet dükkan bulunmaktadır. Ana gayrimenkul; toplam 10 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu dükkânların iç mekân özellikleri aşağıdaki şekildedir:

**2 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkân:** Brüt 50,34m<sup>2</sup> alanlıdır. Süzer Caddesi cephe olup H bloğa cadde üzerinden bakınca soldan 3. dükkândır. Caddeye cephesi yaklaşık 6 metre olup, net alanı 47,39 m<sup>2</sup> dir. Dükkân girişi Süzer Bulvarı'ndan olup dükkândan arka bahçeye çıkış bulunmaktadır. Mevcut durumda 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı dükkânlar ile içeriden birleştirilmiştir. Zeminleri granit seramik kaplı, tavan taşıyünü asma tavandır. Projesine göre dükkân, ortak alandan 43,93 m<sup>2</sup> pay almaktadır.



**3 Bağımsız Bölüm no'lu Dükkân:** Brüt 50,34m<sup>2</sup> alanlıdır Süzer Caddesi cepheli olup H bloğa cadde üzerinden bakınca soldan 2. dükkândır. Caddeye cephesi yaklaşık 6 metre olup, net alanı 47,39 m<sup>2</sup> dir. Dükkân girişi Süzer Bulvarı'ndan olup, dükkândan arka bahçeye çıkış bulunmaktadır. Mevcut durumda 2 ve 4 bağımsız bölüm numaralı dükkânlar ile içeriden birleştirilmiştir. Zeminleri granit seramik kaplı, tavan taşıyünü asma tavandır. Projesine göre dükkân, ortak alandan 43,93 m<sup>2</sup> pay almaktadır.

**4 Bağımsız Bölüm no'lu Dükkân:** Brüt 145,08m<sup>2</sup> alanlıdır Süzer Bulvarı ve Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi cepheli olup köşe konumludur. (Dükkân giriş kapısı da bu köşededir.) Süzer Bulvarı ve Şehit Polis Gaffar Okkan Caddelerine yaklaşık 13er metre cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı dükkânlar ile içeriden birleştirilmiştir. Zeminleri granit seramik kaplı, tavan taşıyünü asma tavandır. Projesine göre dükkân, ortak alandan 126,62 m<sup>2</sup> pay almaktadır.

Yerinde yapılan incelemede dükkânların iç duvarları kaldırılarak birleştirilmiş olduğu ve dışarıdan her birinin bağımsız girişleri bulunduğu görülmüştür.



## 6 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULLERİN DEĞER TESPİTİ

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 Swot Analizi

#### Güçlü Yönler

- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede ticari hareketliliğin çok yüksek olması
- 4 no'lu bağımsız bölümün köşe konumlu ve kullanım alanının fonksiyonel kullanıma uygun olacak kadar geniş olması
- Bahçeşehir'de genellikle orta-üst gelir grubunun ikamet etmesi.
- Kat mülkiyetinin kurulmuş olması.

#### Zayıf Yönler

- 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı dükkânların kullanım alanlarının küçük olması nedeniyle fonksiyonel kullanım olanağının kısıtlı olması

#### Fırsatlar

- Bahçeşehir'de inşa edilmekte olan yeni konut projeleri ile bölgede ikamet edecek nüfusun artacak olması

#### Tehditler

- Bölgedeki ticari mülklerde genellikle dolar üzerinden satış ve kiralama yapılması nedeniyle dolar kurundaki aşırı oynaklığın ticari mülklere olan talebi etkilemesi

### 6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

#### 6.4 Gayrimenkullerin Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Direkt kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

##### 6.4.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı

Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlara benzer konum, nitelikte yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan dükkân emsalleri araştırılmıştır.

##### 6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlara benzer konum ve nitelikte satışta olan dükkân emsalleri araştırılmış; ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

| SATILIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ |                                 |  |              |                             |  |  |
|------------------------------|---------------------------------|--|--------------|-----------------------------|--|--|
| EMSAL                        | Yeri                            | Zemine İndirgenmiş Alanı (m <sup>2</sup> ) | Fiyatı       | Birim m <sup>2</sup> Fiyatı | Kaynak                                 | Özellik  |
| 1                            | Bahçeşehir Sofa Projesi'nde     | 218  | 4.250.000 TL | 19.495 TL                   | Halis Özgen Emlak<br>0212 669 93 93    | Gratis yanı, Cadde üzerindedir. Konu mülke göre düşük şerefli konumda yer almaktadır. Tek katlıdır               |
| 2                            | Bahçeşehir Loca Projesi'nde     | 65   | 1.170.000 TL | 18.000 TL                   | Kazım Kulak<br>0212 672 10 11          | Konu mülke göre düşük şerefli konumda yer almaktadır. Tek katlı olup 1. katta yer almaktadır                     |
| 3                            | Bahçe City'sprojesinde          | 60   | 780.000 TL   | 13.000 TL                   | Çarşı Gyrimenkul                       | Daha kötü konumda 1. katta tek katlı dükkân  |
| 4                            | Bahçeşehir Hill Park projesinde | 167  | 1.950.000 TL | 11.677 TL                   | Realty World Başarı<br>0212 669 99 09  | Daha kötü konumdadır. 150 m2 giriş 50 m2 bodrum kat kullanımı mevcuttur  |
| 5                            | Bahçeşehir 1. Kısım             | 313  | 3.730.000 TL | 11.917 TL                   | 3. Cadde Gayrimenkul<br>0212 669 41 42 | Kiracı tarafından 18.000 TL+KDV kira ödenmektedir. 250 m2 zemin 126 m2 asma kat                                  |
| 6                            | Bahçeşehir İş Mekan             | 90   | 1.250.000 TL | 13.889 TL                   | Royal Invest Gayrimenkul               | Bahçeşehir girişinde daha kötü konumdadır. 5000 TL/ay kira getirebileceği belirtilmiştir. Üst katta tek katlıdır |

\* Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.

### Değerleme Uzmanın Profesyonel Takdiri:

Emsaller Bahçeşehir bölgesinde yeni projelerde satışta olan dükkânlardır. Dükkânlar Bahçeşehir'in yeni gelişmekte olan kısımlarında yer almakta olup henüz ticari olarak konu mülklerin bulunduğu noktaya göre çok geridedirler. Buna göre Emsal tablosunda yer alan emsal taşınmazların düzenleme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

|   | Emsal 1   | Emsal 2   | Emsal 3   | Emsal 4   | Emsal 5   | Emsal 6   |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Satılık Fiyatı                          | 4.250.000 | 1.170.000 | 780.000   | 1.950.000 | 3.730.000 | 1.250.000 |
| Pazarlık Payı                           | 5%        | 5%        | 5%        | 5%        | 5%        | 5%        |
| Pazarlık Sonrası Satılık Değeri         | 4.037.500 | 1.111.500 | 741.000   | 1.852.500 | 3.543.500 | 1.187.500 |
| Büyükklük(m2)                           | 218       | 65        | 60        | 167       | 313       | 90        |
| Birim M2 Satış Değeri                   | 18.520,64 | 17.100,00 | 12.350,00 | 11.092,81 | 11.321,09 | 13.194,44 |
| Konum Düzeltmesi                        | 75%       | 70%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       |
| Büyükklük Düzeltmesi                    | 40%       | 0%        | 0%        | 30%       | 50%       | 20%       |
| Toplam Düzeltme Katsayısı               | 115%      | 70%       | 80%       | 110%      | 130%      | 100%      |
| Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL) | 39.819    | 29.070    | 22.230    | 23.295    | 26.038    | 26.389    |
| Ortalama                                | 27.807 TL |           |           |           |           |           |

Emsal düzeltmeleri 2 ve 3 No'lu bağımsız bölümler göz önünde bulundurularak yapılmış olup 4 No'lu emsal 2 ve 3 no' lu bağımsız bölümlere göre daha iyi konumda olsa da daha büyük olması nedeniyle 3 bağımsız bölümün de birim m<sup>2</sup> fiyatı aynı olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemine göre ortalama birim m<sup>2</sup> değerinin 27.800.-TL/m<sup>2</sup> olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan pazar değerleri aşağıda gösterilmiştir.<sup>1</sup>

| Taşınmaz               | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup> Değeri (TL) | Pazar Değeri (TL) |
|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------|
| 2 No'lu Bağımsız Bölüm | 50,34                       | 27.800                           | 1.399.000         |
| 3 No'lu Bağımsız Bölüm | 50,34                       | 27.800                           | 1.399.000         |
| 4 No'lu Bağımsız Bölüm | 145,08                      | 27.800                           | 4.033.000         |
| <b>Toplam</b>          | <b>245,76</b>               |                                  | <b>6.831.000</b>  |

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Analizi Yöntemi uygulanmamıştır.

<sup>1</sup> (Pazar değerlerinde son üç rakam yuvarlatılmıştır.)

### 6.4.3 Direkt Kapitalizasyon (Gelir) Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın gelir yaklaşımı ile değer tespiti yapılmıştır. Bölgede kira fiyatları araştırılmıştır.

| KİRALIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ   |                                |  |              |                             |  |  |
|--|--------------------------------|--|--------------|-----------------------------|--|--|
| EMSAL  | Yeri                           | Zemine indirgenmiş Alanı (m <sup>2</sup> ) | Aylık Kirası | Birim m <sup>2</sup> Kirası | Kaynak                                   | Özellik  |
| 1  | Bahçeşehir Sofa Projesi'nde    | 218  | 20.000 TL    | 91,74                       | Halis Özgen Emlak 0212 669 93 93         | Gratis yanı, Cadde üzeri Tek katlı dükkan Konu mülke göre düşük şerefiyeli konumda yer almaktadır. |
| 2  | Bahçeşehir Sofa Projesi'nde    | 96   | 8.000 TL     | 83,33 TL                    | Realty World 0212 485 98 00              | Daha kötü konumdadır. 54 m2 giriş 50 m2 bodrum kat 50 m asma kat kullanımı mevcuttur               |
| 3  | Bahçeşehir Sofa Projesi'nde    | 200  | 20.000 TL    | 100,00 TL                   | Aysun Altınöz Gayrimenkul 0212 608 00 39 | 150 m2 giriş 150 m2 bodrum kat kat kullanımı mevcuttur   |
| 4  | Bahçeşehir Sofa Projesi'nde    | 200  | 18.000 TL    | 90,00 TL                    | Aysun Altınöz Gayrimenkul 0212 608 00 39 | 200 m2 zemin kat kullanımı mevcuttur   |
| 5  | Bahçeşehir Göl Panorama Evleri | 119  | 10.000 TL    | 84,03 TL                    | Aysun Altınöz Gayrimenkul 0212 608 00 39 | 119 m2 zemin kat kullanımı mevcuttur. Tek katlıdır   |
| 6  | Bahçeşehir Loca Projesinde     | 67   | 7.000 TL     | 104,48 TL                   | Faik Yılmaz Gayrimenkul 0212 669 39 09   | Cerrahi Tıp Merkezi yanındadır 50 m2 giriş 50 m2 bodrum kat kullanımı olan dükkan                  |
| *Asma kat ve Bodrum kat m <sup>2</sup> leri zemin şerefiyesine indirgenmiştir. |                                |  |              |                             |  |  |

Emsal taşınmazlar doğrultusunda gayrimenkullerin konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri de göz önünde bulundurularak taşınmazlara aylık 162.-TL/ m<sup>2</sup>/Ay kira değerleri tespit edilmiş olup emsal düzenleme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

|   | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 | Emsal 6 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Aylık Kira                              | 20.000  | 8.000   | 20.000  | 18.000  | 10.000  | 7.000   |
| Pazarlık Payı                           | 3%      | 2%      | 2%      | 3%      | 3%      | 3%      |
| Pazarlık Sonrası Kira Değeri            | 19.400  | 7.840   | 19.600  | 17.460  | 9.700   | 6.790   |
| Büyükölük(m2)                           | 218     | 96      | 200     | 200     | 119     | 67      |
| Birim M2 Kira Değeri                    | 88,99   | 81,67   | 98,00   | 87,30   | 81,51   | 101,34  |
| Konum Düzeltmesi                        | 70%     | 70%     | 70%     | 70%     | 50%     | 50%     |
| Büyükölük Düzeltmesi                    | 25%     | 15%     | 25%     | 25%     | 15%     | 0%      |
| Toplam Düzeltme Katsayısı               | 95%     | 85%     | 95%     | 95%     | 65%     | 50%     |
| Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL) | 174     | 151     | 191     | 170     | 134     | 152     |
| Ortalama                                | 162 TL  |         |         |         |         |         |



Direkt kapitalizasyon yaklaşımı oluşturulurken “Brüt Kira Çarpanı”=Satış Değeri/Brüt Gelir” formülünden oluşturulurken “Brüt Kira Çarpanı=Satış Değeri/Brüt Gelir formülünden” yararlanılmıştır.

Brüt Kira Çarpanı belirlenirken, “(Satış m<sup>2</sup> birim Değeri) / ( Kira m<sup>2</sup> birim Değeri) X (12 Ay)” değerinden yararlanılmıştır.

Bölgedeki kiralık ve satılık mülklerde yapılan araştırmada brüt kira çarpanı 18 olarak tespit edilmiştir.

Buna göre taşınmazların gelir yöntemine göre hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.<sup>2</sup>

| Taşınmaz               | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Kira Birim m <sup>2</sup> Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıllık Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /Yıl) | Brüt Kira Çarpanı | Pazar Değeri (TL) |
|------------------------|-----------------------------|---|---|-------------------|-------------------|
| 2 No’lu Bağımsız Bölüm | 50,34                       | 162 TL  | 98.000                                      | 18                | 1.620.000         |
| 3 No’lu Bağımsız Bölüm | 50,34                       | 162 TL  | 98.000                                      | 18                | 1.620.000         |
| 4 No’lu Bağımsız Bölüm | 145,08                      | 162 TL  | 282.000                                     | 18                | 4.668.000         |
| <b>Toplam</b>          | <b>245,76</b>               |   | <b>478.000</b>                              |                   | <b>7.908.000</b>  |

#### 6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Raporun 6.4.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi kısmında taşınmazların kira değeri hesaplanmış olup buna göre taşınmazların yıllık toplam kira değeri 478.000 TL’dir.

#### 6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında değildir.

#### 6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut ticari amaçlı kullanımı en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

#### 6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

<sup>2</sup> (Pazar değerlerinde son üç rakam yuvarlatılmıştır.)

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemleri Kullanılmıştır.

| Taşınmaz       | Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Hesaplanan Değeri | Gelir Yöntemi İle Hesaplanan Pazar Değeri | Takdir Edilen Pazar Değeri |
|----------------|---|---|----------------------------|
| 2 No'lu Dükkan | 1.399.000 TL                                      | 1.620.000 TL                              | 1.620.000 TL               |
| 3 No'lu Dükkan | 1.399.000 TL                                      | 1.620.000 TL                              | 1.620.000 TL               |
| 4 No'lu Dükkan | 4.033.000 TL                                      | 4.668.000 TL                              | 4.668.000 TL               |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>6.831.000 TL</b>                               | <b>7.908.000 TL</b>                       | <b>7.908.000 TL</b>        |

Piyasa değeri yaklaşımı ile ulaşılan değer ile direkt kapitalizasyon yaklaşımı ile ulaşılan değerler birbirine yakın olup, değer tespitinden taşınmazların ticari mülk olmaları göz önünde bulundurularak alınmış ve nihai değer takdirinde gelir yöntemi ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

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

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için 29.06.2015 Tarihli 2015-021-GYO-005 Numaralı değerlendirme raporu ve 29.12.2015 tarihinde 2015-021-GYO-016 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

### 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlemeye konu olan bağımsız bölümlerin "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlarına katılıyorum.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

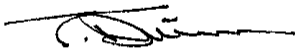
#### 21.12.2017 Tarihi İtibariyle

|           | Gayrimenkullerin Toplam Değeri (TL) | Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (TL) |
|-----------|-------------------------------------|---|
| KDV Hariç | 7.908.000 TL                        | 478.000 TL                                      |
| KDV Dâhil | 9.331.440 TL                        | 564.040 TL                                      |

- 1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:401431



Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:404903



Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400177





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kaydı (TAKBİS Belgesi)
3. İpotek Yazısı
4. İmar Durumu Yazısı
5. Vaziyet Planı Örneđi
6. Kat Planı Örneđi
7. Yapı Ruhsatı Örneđi
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneđi
9. Kira Sözleşmesi
10. Fotoğraflar
11. Özgeçmişler
12. SPK Lisans Belgeleri