

# **TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bahçelievler / İSTANBUL**

**(8 Adet İşyeri)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**TORUNLAR TİGYO**

**Rapor No: 2017 / 573**

## 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.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	19
10.4.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	20
	TEHDİTLER:	20
11.	YAPILARIN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
12.	AÇIKLAMALAR	22
13.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
14.	DEĞERLENDİRME	25
15.	FİYATLANDIRMA	26
15.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI:	26
15.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:	30
15.3.	MALİYET YAKLAŞIMI	34
16.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	35
16.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	35
16.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	35
16.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	35
16.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	35
16.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	35
16.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	35
16.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	35
16.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	35
16.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	35
17.	SONUÇ	36

## 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** : 17 Kasım 2017 tarih ve 951 - 2017/033 no ile

**DEĞERLEME TARİHİ** : 29 Aralık 2017

**RAPOR TARİHİ** : 05 Ocak 2018

**REVİZE RAPOR TARİHİ VE GEREKÇESİ** : 27 Ağustos 2018  
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.08.2018 tarih ve 12233903-340.15-E.8627 nolu yazısına istinaden revizyon yapılmış olup değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır.

**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)	
<b>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</b>	<b>15.475.000,-TL</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

 LOTUS

 TORUNLAR GYO

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRES** : 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** : 17 Kasım 2017 tarih ve 951 - 2017/033 no ile

**MÜŞTERİ NO** : 951

**RAPOR NO** : **2017/573**

**DEĞERLEME TARİHİ** : 29 Aralık 2017

**RAPOR TARİHİ** : 05 Ocak 2018

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **8 adet işyerinin** değer 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  
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 406154

**RAPORA KONU GAYRİMENKUL  
İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN  
YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE  
İLİŞKİN BİLGİLER**

: Rapor konusu taşınmazların değerlendirilmesi şirketimiz tarafından ilk defa yapılmaktadır.

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>ePosta</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>Web</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>Kuruluş (Tescil) Tarihi</b>	: 10 Ocak 2005
<b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-YTL
<b>Şimdiki Sermayesi</b>	: <b>600.000,-TL</b>

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: (216) 425 03 28 – (216) 425 20 07
<b>FAKS NO</b>	: (216) 425 59 57
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 20.09.1996
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 1.000.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 1.000.000.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25,16
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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 gayrimenkulün 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 değişiklikliğe 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 Bloklü Kargir Apartman (\*)  
**YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)** : 32.889,90

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 19.11.2017 ve 29.12.2017 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

 LOTUS

 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

### **Serhler 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 kaldığı 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 kaldığı 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 <sup>2</sup> )	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 içerisindeki 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 Fotoğrafi

## 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 itibariyle 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, Başakşehir, 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 dışsattım 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 itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

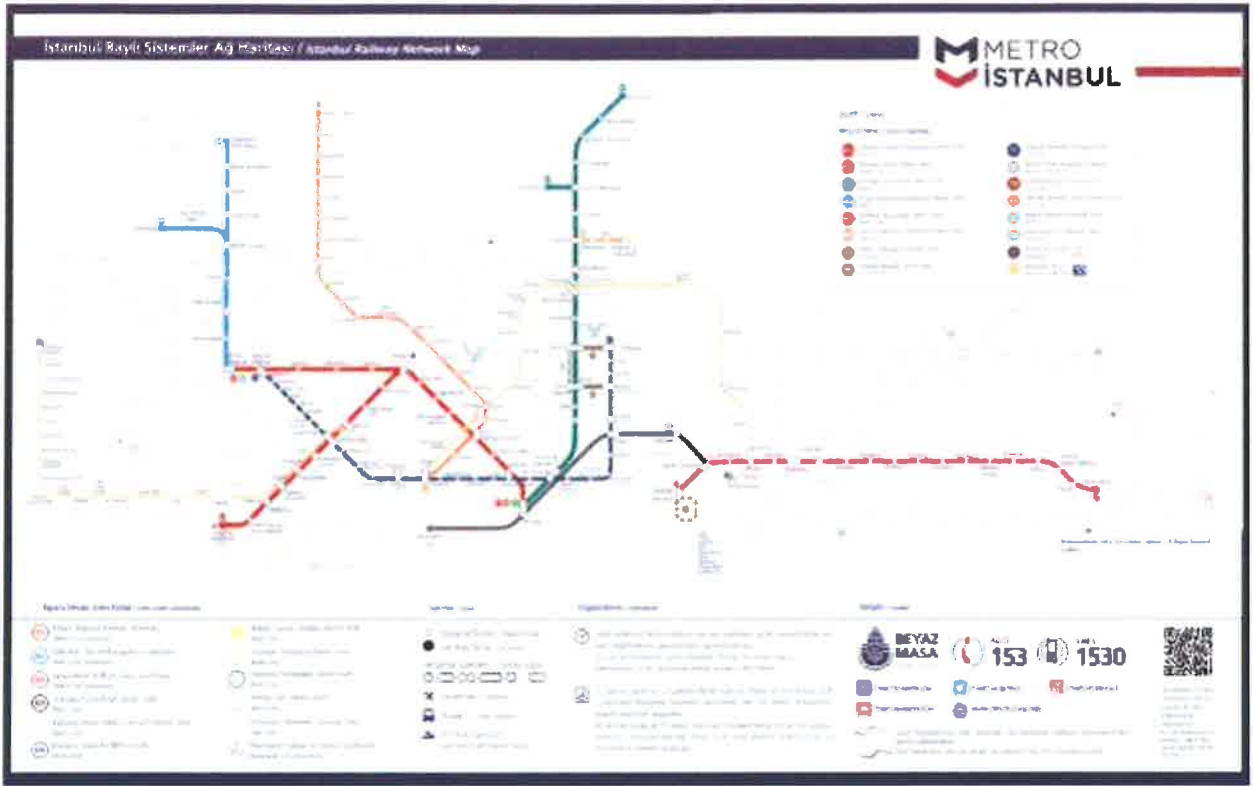
İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi 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, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.



Kaynak: metroistanbul.com

### İstanbul Metro Ağ Haritası



### Yapımı Devam Eden Ataköy-Basın Ekspres-İkitelli Metro Hattı



## 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 görünümüne 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 Metropolen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> toplam kapalı alanı içermektedir. 16.517 m<sup>2</sup>'lik bir arsa üzerine inşaa edilen İhlas Holding Merkez Binası da aynı bölgede bulunup, 73.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Yenibosna'da 44.000 m<sup>2</sup> üzerine 23 blokta 1.000 daire olarak üretilen İhlas Yuva Evleri projesinde 3.000 m<sup>2</sup> '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. 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.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanacağı beklenmektedir.

**Tablo: OECD ve IMF Büyüme Tahminleri**

	OECD Mart 2017 Ara Dönem Tahminleri (Yüzde)			Kasım 2016 Ara Dönem Tahminlerinden Fark (Yüzde Puan)		IMF Nisan 2017 Tahminleri			Ocak 2017 Ara Dönem Tahminlerinden Fark (Yüzde Puan)	
	2016	2017	2018	2017	2018	2016	2017	2018	2017	2018
<b>Dünya Bölümü</b>	3,0	3,3	3,6	0,0	0,0	3,1	3,5	3,6	0,1	0,0
<b>ABD</b>	1,6	2,4	2,8	0,1	-0,2	1,6	2,3	2,5	0,0	0,0
<b>Avro Bölgesi</b>	1,7	1,6	1,6	0,0	-0,1	1,7	1,7	1,6	0,1	0,0
<b>Japonya</b>	1,0	1,2	0,8	0,2	0,0	1,0	1,2	0,6	0,4	0,1
<b>Almanya</b>	1,8	1,8	1,7	0,1	0,0	1,8	1,6	1,5	0,1	0,0
<b>Fransa</b>	1,1	1,4	1,4	0,1	-0,2	1,2	1,4	1,6	0,1	0,0
<b>İtalya</b>	1,0	1,0	1,0	0,1	0,0	0,9	0,8	0,8	0,1	0,0
<b>İngiltere</b>	1,8	1,6	1,0	0,4	0,0	1,8	2,0	1,5	0,5	0,1
<b>Çin</b>	6,7	6,5	6,3	0,1	0,2	6,7	6,6	6,2	0,1	0,2
<b>Hindistan</b>	7,0	7,3	7,7	-0,3	0,0	6,8	7,2	7,7	0,0	0,0
<b>Brezilya</b>	-3,5	0,0	1,5	-0,1	0,0	-3,6	0,2	1,7	0,0	0,2
<b>Rusya</b>	-	-	-	-	-	-0,2	1,4	1,4	0,3	0,2
<b>Türkiye</b>	-	-	-	-	-	2,9	2,5	3,3	-	-

**Kaynak:** Ekonomik Modeller ve Stratejik Araştırmalar Genel Müdürlüğü Ocak-Mart 2017 Bülteni

#### **10.4.1. 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 artıran 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

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K.
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>KAT ADEDİ</b>	: A ve D Blok: 17 (2 Bodrum kat + Zemin kat 17 normal kat)
<b>ALANI (*)</b>	: Bkz./Açıklamalar
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>TRAFO</b>	: Mevcut
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut
<b>DOĞALGAZ</b>	: Mevcut
<b>KLİMA TESİSATI</b>	: Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	: Mevcut
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	: Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>ÇÖP ODASI</b>	: Mevcut
<b>ASANSÖR</b>	: Mevcut
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	: Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Mevcut
<b>GÜVENLİK SİSTEMİ</b>	: Kamera kayıt ve izleme sistemi mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: Açık ve kapalı otopark alanları mevcut
<b>TELEFON SANTRALİ</b>	: Mevcut
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	: "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 m<sup>2</sup> (zemin katta brüt 135 m<sup>2</sup>, normal katta brüt 205 m<sup>2</sup>) kullanım alanlıdır. 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 m<sup>2</sup>, normal katta yaklaşık brüt 130 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt 260 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Erişim, A Blok giriş kapısının ters istikametinden, site içi açık otopark alanından sağlanmaktadır. Vitrin cephesi 14 metredir. Hâlihazırda boş durumdadır. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cephesi imal edilmemiştir.
- A Blok zemin katta yer alan 10 bağımsız bölüm no.lu işyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 133 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Erişim, A Blok giriş kapısının ters istikametinden, site içi açık otopark alanından sağlanmaktadır. Vitrin cephesi 8 metredir. Mevcut durumda kullanılmamaktadır. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cephesi imal edilmemiştir.
- A Blok zemin katta yer alan 11 bağımsız bölüm no.lu işyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 158 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, normal katta brüt 200 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 325 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Bina girişine göre sağ ön cephede yer almaktadır. Hâlihazırda satış ofisi olarak kullanılmaktadır. Ofis içerisinde alçıpan bölme 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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 değerlendirme 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 içerisine, D Bloкта yer alan 10 nolu bağımsız bölümün ise Çalışlar Sokağa cepheli 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 bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- Bölgedeki yeni projelere bağlı olarak rekabet koşullarının yaşanması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor 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: SAHİBİNDEN - SATILIK - 532 508 71 81

Taşınmazların yer aldığı sitede B Bloкта 1. katta konumlu 97 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 900.000,- TL bedelle satılıktır. (9.278,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 471 07 06

Taşınmazların yer aldığı sitede D Bloкта 15. katta konumlu 112 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 1.100.000,-TL bedelle satılıktır. (9.821,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 603 63 33

Taşınmazların yer aldığı sitede normal katta konumlu 87 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 715.000,-TL bedelle satılıktır. (7.218,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 560 69 58

Taşınmazların yer aldığı sitede 12. katta konumlu 82 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 630.000,-TL bedelle satılıktır. (7.683,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 530 878 74 33

Taşınmazların yer aldığı sitede A Bloкта 15. katta konumlu 550 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 5.500.000,-TL bedelle satılıktır. (10.000,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 6-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 530 878 74 33

Taşınmazların yer aldığı sitede B Bloкта 13. katta konumlu 96 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 795.000,-TL bedelle satılıktır. (8.281,-TL/m<sup>2</sup>)

### Satılık Ofis Emsal Analizi

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlık Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Yaş/İnşai Kalite		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
	232											7.535
Emsal 1	97	9.278	-10%	8.350	5%	8.768	0%	8.768	0%	8.768	-5%	8768
Emsal 2	112	9.821	-10%	8.839	5%	9.281	-10%	8.353	0%	8.353	-15%	8353
Emsal 3	87	7.218	-10%	6.496	5%	6.821	0%	6.821	0%	6.821	-5%	6821
Emsal 4	82	7.683	-10%	6.915	5%	7.260	-10%	6.534	0%	6.534	-15%	6534
Emsal 5	550	10.000	-10%	9.000	-5%	8.550	-10%	7.695	0%	7.695	-25%	7695
Emsal 6	96	8.281	-10%	7.453	5%	7.826	-10%	7.043	0%	7.043	-15%	7043



Rapor konusu A Blok 20 bağımsız bölüm nolu taşınmazın değeri 1.750.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m2 Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Nihai Değeri(TL)
A	1	20	İşyeri	232	7.535	1.750.000

### Satılık Dükkan Emsal Bilgileri

#### 1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 603 66 99

Taşınmazların yer aldığı sitede D Bloкта zemin katta konumlu 14 bağımsız bölüm nolu 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.750.000,-TL bedelle satılıktır. (20.588,-TL/m<sup>2</sup>)

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

Taşınmazların yer aldığı sitede D Bloкта zemin katta konumlu 13 bağımsız bölüm nolu 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 2.750.000,-TL bedelle satılıktır. (11.000,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 571 71 62

Taşınmazların yer aldığı sitede A Bloкта zemin+1.katta konumlu 270 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 5.750.000,-TL bedelle satılıktır. (21.296,-TL/m<sup>2</sup>)

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

Rapor konusu taşınmazlardan A Bloкта zemin katta konumlu 11 bağımsız bölüm nolu 156 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.600.000,-TL bedelle satılıktır. (10.256,-TL/m<sup>2</sup>)

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

Taşınmazlara yakın mesafede İstwest Projesinde zemin katta konumlu 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 3.250.000,-TL bedelle satılıktır. (10.833,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 6-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 539 68 17

Taşınmazlara yakın mesafede İstwest Projesinde zemin katta konumlu 436 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 3.780.000,-TL bedelle satılıktır. (8.670,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 7-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 539 68 17

Taşınmazlara yakın mesafede İstwest Projesinde zemin katta konumlu 488 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 5.000.000,-TL bedelle satılıktır. (10.245,-TL/m<sup>2</sup>)



## Satılık Mağaza/işyeri Emsal Analizi

Emsal analizi (Tablo-1) A blok 11 nolu dükkan baz alınarak yapılmış olup birim satış değeri 8.560,-TL belirlenmiştir. Belirlenen bu birim değer üzerinden taşınmazların kat, cephe, konum ve yönlerine göre şerhifeylendirilmek suretiyle takdir olunan değerleri Tablo-2’de sunulmuştur.

**Tablo-1**

	Kullanım Alanı m2	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerhife		Yaş/İnşai Kalite		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilmiş Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilmiş Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilmiş Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilmiş Değer		
												8.560
Emsal 1	85	20.588	-10%	18.529	-10%	16.676	-30%	11.673	0%	11.673	-50%	11673
Emsal 2	250	11.000	-10%	9.900	0%	9.900	-25%	7.425	0%	7.425	-35%	7425
Emsal 3	270	21.296	-10%	19.166	0%	19.166	-30%	13.416	0%	13.416	-40%	13416
Emsal 4	156	10.256	-10%	9.230	0%	9.230	-15%	7.846	0%	7.846	-25%	7846
Emsal 5	300	10.833	-10%	9.750	5%	10.237	-25%	7.678	-10%	6.910	-40%	6910
Emsal 6	436	8.670	-10%	7.803	10%	8.583	-25%	6.437	-10%	5.794	-35%	5794
Emsal 7	488	10.246	-10%	9.221	10%	10.144	-25%	7.608	-10%	6.847	-35%	6847

**Tablo-2**

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Alan (m <sup>2</sup> )	Ortalama Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Düzeltilme Katsayısı (%)	Birim m <sup>2</sup> değeri (TL)	Yuvarlatılmış Nihai Değeri(TL)
A	Zemin ve 1	4	Dubleks İşyeri	340	8.560	6%	9.074	3.085.000
A	Zemin ve 1	6	Dubleks İşyeri	260	8.560	5%	8.988	2.335.000
A	Zemin	9	İşyeri	172	8.560	-10%	7.704	1.325.000
A	Zemin	10	İşyeri	133	8.560	-11%	7.618	1.010.000
A	Zemin	11	İşyeri	158	8.560	0%	8.560	1.350.000
A	Zemin ve 1	16	Dubleks İşyeri	325	8.560	-28%	6.163	2.000.000
D	Zemin	10	İşyeri	348	8.560	-12%	7.533	2.620.000
<b>TOPLAM</b>								<b>13.725.000</b>

## 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 <sup>2</sup> )	Birim m2 değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
A	Zemin ve 1	4	Dubleks İşyeri	340	9.074	3.085.000
A	Zemin ve 1	6	Dubleks İşyeri	260	8.988	2.335.000
A	Zemin	9	İşyeri	172	7.704	1.325.000
A	Zemin	10	İşyeri	133	7.618	1.010.000
A	Zemin	11	İşyeri	158	8.560	1.350.000
A	Zemin ve 1	16	Dubleks İşyeri	325	6.163	2.000.000
A	1	20	İşyeri	232	7.535	1.750.000
D	Zemin	10	İşyeri	348	7.533	2.620.000
<b>TOPLAM</b>						<b>15.475.000</b>

## 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 gelirine 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 - 212 603 66 99

Taşınmazların yer aldığı sitede 8. katta konumlu 550 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis aylık 27.500,-TL bedelle kiralıktır. (50,-TL/Ay)

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

Taşınmazların yer aldığı sitede A Bloкта 4. katta konumlu 270 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis aylık 13.000,-TL bedelle kiralıktır. (48,15,-TL/Ay)

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

Taşınmazların yer aldığı sitede normal katta konumlu 174 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis aylık 7.500,-TL bedelle kiralıktır. (43,10,-TL/Ay)

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

Taşınmazların yer aldığı sitede 3.katta konumlu 112 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis aylık 3.500,-TL bedelle kiralıktır. (31,25,-TL/Ay)

#### 5-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 661 44 95

Taşınmazların yer aldığı sitede 8.katta konumlu 97 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis aylık 3.100,-TL bedelle kiralıktır. (31,96,-TL/Ay)

### Kiralık Ofis Emsal Analizi

	Kullanım Alanı m <sup>2</sup>	Birim Satış Fiyatı	Pazarlık Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Yaş/İnşai Kalite		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
	232											33
Emsal 1	550	50	-10%	45	-5%	43	-10%	38	0%	38	-25%	38
Emsal 2	270	48	-10%	43	0%	43	-5%	41	-10%	37	-25%	37
Emsal 3	174	43	-10%	39	0%	39	-5%	37	0%	37	-15%	37
Emsal 4	112	31	-10%	28	5%	30	0%	30	-5%	28	-10%	28
Emsal 5	97	32	-10%	29	5%	30	-10%	27	-5%	26	-20%	26

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

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



## **Kiralık Mağaza/Dükân Emsal Bilgileri**

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

Taşınmazların yer aldığı sitede D Bloкта zemin katta konumlu 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 13 nolu dükân aylık 12.000,-TL bedelle kiralıktır. (48,-TL/ Ay)

### **2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 603 66 99**

Taşınmazların yer aldığı sitede D Bloкта zemin katta konumlu 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 14 nolu köşe dükân aylık 7.000,-TL bedelle kiralıktır. (82,-TL/ Ay)

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

Rapor konusu taşınmazlardan A Bloкта zemin katta konumlu 156 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 11 nolu dükân aylık 9.500,-TL bedelle kiralıktır. (60,-TL/ Ay)

### **4-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 671 97 98**

Taşınmazlara yakın mesafede İstwest projesinde zemin katta konumlu 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan aylık 11.000,-TL bedelle kiralıktır. (37,-TL/ Ay)

### **5-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 539 68 12**

Taşınmazlara yakın mesafede İstwest projesinde zemin katta konumlu 271 m<sup>2</sup> (zemin 199 m<sup>2</sup>, asma kat 72 m<sup>2</sup>) kullanım alanlı asma katlı dükân aylık 12.500,-TL bedelle kiralıktır. (46,-TL/ Ay)

### **6-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 539 68 12**

Taşınmazlara yakın mesafede İstwest projesinde zemin katta konumlu 458 m<sup>2</sup> (zemin 192 m<sup>2</sup>, asma kat 192 m<sup>2</sup>) kullanım alanlı asma katlı dükân aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır. (33,-TL/ Ay)

### **7-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 651 28 18**

Taşınmazlara yakın mesafede İstwest projesinde zemin katta konumlu 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükân aylık 9.000,-TL bedelle kiralıktır. (56,-TL/ Ay)

## **Kiralık Mağaza/işyeri Emsal Analizi**

Emsal analizi (Tablo-1) şerfiyesi en düşük kabul edilen A blok 16 nolu dükkan baz alınarak yapılmış olup birim kira değeri 41,-TL/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Yaş/İnşai Kalite		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
	232											30
Emsal 1	250	48	-10%	43	0%	43	-30%	30	0%	30	-40%	30
Emsal 2	85	82	-10%	74	-15%	63	-35%	41	0%	41	-60%	41
Emsal 3	156	60	-10%	54	-5%	51	-25%	38	0%	38	-40%	38
Emsal 4	300	37	-10%	33	0%	33	-25%	25	-10%	22	-45%	22
Emsal 5	271	46	-10%	41	0%	41	-30%	29	-10%	26	-50%	26
Emsal 6	458	33	-10%	30	0%	30	-30%	21	-10%	19	-50%	19
Emsal 7	160	56	-10%	50	-5%	48	-30%	34	-10%	30	-55%	30

**Tablo-2**

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Alan (m <sup>2</sup> )	Ortalama Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Düzeltilme Katsayısı (%)	Birim m <sup>2</sup> Kira Değeri (TL)	Takdir Olunan Kira Değeri (TL)
A	Zemin ve 1	4	Dubleks İşyeri	340	30	34%	40,20	13.668
A	Zemin ve 1	6	Dubleks İşyeri	260	30	33%	39,90	10.370
A	Zemin	9	İşyeri	172	30	18%	35,40	6.080
A	Zemin	10	İşyeri	133	30	17%	35,10	4.660
A	Zemin	11	İşyeri	158	30	28%	38,40	6.060
A	Zemin ve 1	16	Dubleks İşyeri	325	30	0%	30,00	9.750
D	Zemin	10	İşyeri	348	30	16%	34,80	12.110
<b>TOPLAM</b>								<b>62.698</b>

**Ulaşılan Sonuç**

Yukarıdaki emsal tablolarında belirtilen emsal kiralar 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 <sup>2</sup> )	Birim m2 değeri (TL)	Yuvarlatılmış Nihai Ayık Kira Değeri (TL)
A	Zemin ve 1	4	Dubleks İşyeri	340	40,20	13.668
A	Zemin ve 1	6	Dubleks İşyeri	260	39,90	10.370
A	Zemin	9	İşyeri	172	35,40	6.080
A	Zemin	10	İşyeri	133	35,10	4.660
A	Zemin	11	İşyeri	158	38,40	6.060
A	Zemin ve 1	16	Dubleks İşyeri	325	30,00	9.750
A	1	20	İşyeri	232	33	7.660
D	Zemin	10	İşyeri	348	34,80	12.110
<b>TOPLAM</b>						<b>70.358</b>

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

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Kira Değeri Aylık (TL)	Kira Değeri Yıllık (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
A	Zemin ve 1	4	13.668	164.016	5,5	2.980.000
A	Zemin ve 1	6	10.370	124.440	5,5	2.265.000
A	Zemin	9	6.080	72.960	5,5	1.325.000
A	Zemin	10	4.660	55.920	5,5	1.015.000
A	Zemin	11	6.060	72.720	5,5	1.320.000
A	Zemin ve 1	16	9.750	117.000	5,5	2.125.000
A	1	20	7.660	91.920	5	1.840.000
D	Zemin	10	12.110	145.320	5,5	2.640.000
<b>TOPLAM</b>			<b>70.358</b>	<b>844.296</b>		<b>15.510.000</b>

### 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

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

TAŞINMAZLARIN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	15.475.000
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ	15.510.000

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 **15.475.000,-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 **844.296 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

Taşınmazın 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 Gereklilerin 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,**

**15.475.000,-TL** (Onbeşmilyondörtüzyetmişbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(15.475.000,-TL ÷ 3,8104 TL/USD (\*) ≅ **4.061.000,-USD**)

(15.475.000,-TL ÷ 4,5478 TL/Euro (\*) ≅ **3.403.000,-Euro**)

(\*) 29.12.2017 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1 USD = 3,8104 TL; 1 Euro = 4,5478 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam değeri 18.260.500,-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. 05 Ocak 2018

(Değerleme tarihi: 29 Aralık 2017)

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

### Eki:

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



**Kıvanç KILVAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 400114)

**Ercan MEŞE**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 406154)

LOTUS

TORUNLAR GYO