



DEĞERLEME RAPORU

NUROL GYO A.Ş.
Bağcılar / İSTANBUL
(NUROL PARK – E BLOK
87 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

Rapor Tarihi : 31 Aralık 2020
Rapor No : 2020/7479

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | |
|--|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Talep / Sözleşme Tarihi - No | : 03 Aralık 2020 – 005 |
| Ekspertiz Tarihi | : 25 Aralık 2020 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2020 |
| Rapor No | : 2020/7479 |
| Değerleme Konusu | : 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde konumlu, 45 kapı numaralı, Nurol Park sitesinde E Blok bünyesinde yer alan 87 adet bağımsız bölüm |
| Gayrimenkullerin Adresi | : Bağcılar / İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | : İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, 3153 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde E Blok'ta yer alan 87 adet bağımsız bölüm |
| Sahibi | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) |
| İmar Durumu | : "Prestij Hizmet Alanı" "Emsal: 2,00 ve TAKS:0,50" |
| Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan | : 17.877,99 m ² |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç) | | |
|---|---|------------------------|
| Taşınmazların toplam pazar değeri | 287.484.000,-TL | 39.094.000,-USD |
| Taşınmazların yıllık toplam kira değeri | 14.159.460,-TL | 1.925.000,-USD |
| Ortalama ayık birim kira değeri | 66,-TL | 8,98,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

| | | |
|----------|--|----|
| 1. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI | 3 |
| 2. BÖLÜM | RAPOR BİLGİLERİ | 5 |
| 3. BÖLÜM | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 7 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER | 9 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ | 18 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER | 25 |
| 7. BÖLÜM | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | 36 |
| 8. BÖLÜM | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ | 47 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ | 50 |

1. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebine istinaden yukarıda tapu bilgileri belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak 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.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2020 tarihinde, 2020/7479 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerleme raporunu 405206 SPK Lisans belge no'suna sahip değerleme uzmanı Taşkın PUYAN ile 401123 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerleme uzmanı Onur KAYMAKBAYRAKTAR hazırlamıştır.

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 005 no'lu ve 03.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2.6 Değerleme konusu gayrimenkullerin aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

1.

Talep Tarihi : 01 Aralık 2019 – 003
Ekspertiz Tarihi : 25 Aralık 2019
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2019
Rapor No : 2018/6255
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

| | |
|--|------------------------|
| Taşınmazların Toplam pazar değeri | 637.743.000,-TL |
|--|------------------------|

Not: Yukarıda belirtilen rapor, proje bünyesinde yer alan 698 adet bağımsız bölümün değerlemesine yönelik olarak hazırlanmıştır.

2.

Talep Tarihi : 02 Aralık 2019 – 003
Ekspertiz Tarihi : 26 Aralık 2019
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2019
Rapor No : 2019/5850
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

| | |
|--|------------------------|
| Taşınmazların toplam pazar değeri | 286.950.000,-TL |
| Taşınmazların yıllık toplam kira değeri | 13.944.960,-TL |
| Ortalama aylık birim kira değeri | 65,-TL |

Not: Yukarıda belirtilen rapor, E blok bünyesinde yer alan 87 adet bağımsız bölümün değerlemesine yönelik olarak hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

| | |
|---|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (216) 455 36 69 |
| FAALİYET KONUSU | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir. |
| KURULUŞ TARİHİ | : 16 Mayıs 2011 |
| SERMAYESİ | : 270.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | : 777424 |
| KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU | : 23 Mayıs 2011 / 7820 |
| Not-1 : | Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır. |
| Not-2 : | Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir. |

3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

| | |
|--|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:257 Sarıyer / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : 0 212 286 82 40 |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 205.000.000,-TL |
| KAYITLI SERMAYE TAVANI | : 400.000.000,-TL |
| KURULUŞ TARİHİ | : 01 Ağustos 1997 |
| FAALİYET KONUSU | : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek. |
| PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER | : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller |

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

Bu rapor, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| SAHİBİ | : | Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) |
| İLİ | : | İstanbul |
| İLÇESİ | : | Bağcılar |
| MAHALLESİ | : | 15 Temmuz (*) |
| PAFTA NO | : | 245DS4B |
| ADA NO | : | 3153 |
| PARSEL NO | : | 14 |
| ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ | : | A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası (**) |
| YÜZÖLÇÜMÜ (m²) | : | 55.268,17 m ² |
| YEVİMİYE NO | : | 12503 |
| TAPU TARİHİ | : | 26.05.2017 |

| SIRA NO | BLOK ADI | BAĞ. BÖL. NO. | KAT NO | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | CİLT NO | SAYFA NO |
|---------|----------|---------------|-----------|----------|-----------------|---------|----------|
| 1 | E | 1 | 2. Bodrum | Dükkân | 1985 / 5526817 | 435 | 42976 |
| 2 | E | 2 | 1. Bodrum | Dükkân | 2657 / 5526817 | 435 | 42977 |
| 3 | E | 3 | 1. Bodrum | Dükkân | 3308 / 5526817 | 435 | 42978 |
| 4 | E | 4 | 1. Bodrum | Dükkân | 1306 / 5526817 | 435 | 42979 |
| 5 | E | 5 | 1. Bodrum | Dükkân | 3549 / 5526817 | 435 | 42980 |
| 6 | E | 6 | 1. Bodrum | Dükkân | 3444 / 5526817 | 435 | 42981 |
| 7 | E | 7 | 1. Bodrum | Dükkân | 479 / 5526817 | 435 | 42982 |
| 8 | E | 8 | 1. Bodrum | Dükkân | 5997 / 5526817 | 435 | 42983 |
| 9 | E | 9 | 1. Bodrum | Dükkân | 4381 / 5526817 | 435 | 42984 |
| 10 | E | 10 | 1. Bodrum | Dükkân | 3869 / 5526817 | 435 | 42985 |
| 11 | E | 11 | 1. Bodrum | Dükkân | 2621 / 5526817 | 435 | 42986 |
| 12 | E | 12 | 1. Bodrum | Dükkân | 4987 / 5526817 | 435 | 42987 |
| 13 | E | 13 | 1. Bodrum | Dükkân | 4930 / 5526817 | 435 | 42988 |
| 14 | E | 14 | 1. Bodrum | Dükkân | 88743 / 5526817 | 435 | 42989 |
| 15 | E | 15 | 1. Bodrum | Dükkân | 82790 / 5526817 | 435 | 42990 |
| 16 | E | 16 | 1. Bodrum | Dükkân | 16448 / 5526817 | 435 | 42991 |
| 17 | E | 17 | 1. Bodrum | Dükkân | 9326 / 5526817 | 435 | 42992 |

| | | | | | | | |
|----|---|----|-----------|--------|-----------------|-----|-------|
| 18 | E | 18 | 1. Bodrum | Dükkân | 6901 / 5526817 | 435 | 42993 |
| 19 | E | 19 | 1. Bodrum | Dükkân | 5004 / 5526817 | 435 | 42994 |
| 20 | E | 20 | 1. Bodrum | Dükkân | 7200 / 5526817 | 435 | 42995 |
| 21 | E | 21 | 1. Bodrum | Dükkân | 29318 / 5526817 | 435 | 42996 |
| 22 | E | 22 | 1. Bodrum | Dükkân | 23283 / 5526817 | 435 | 42997 |
| 23 | E | 23 | 1. Bodrum | Dükkân | 28568 / 5526817 | 435 | 42998 |
| 24 | E | 24 | 1. Bodrum | Dükkân | 4217 / 5526817 | 435 | 42999 |
| 25 | E | 25 | 1. Bodrum | Dükkân | 3292 / 5526817 | 435 | 43000 |
| 26 | E | 26 | 1. Bodrum | Dükkân | 3492 / 5526817 | 435 | 43001 |
| 27 | E | 27 | 1. Bodrum | Dükkân | 21096 / 5526817 | 435 | 43002 |
| 28 | E | 28 | 1. Bodrum | Dükkân | 8455 / 5526817 | 435 | 43003 |
| 29 | E | 29 | 1. Bodrum | Dükkân | 1906 / 5526817 | 435 | 43004 |
| 30 | E | 30 | 1. Bodrum | Dükkân | 1634 / 5526817 | 435 | 43005 |
| 31 | E | 31 | 1. Bodrum | Dükkân | 3477 / 5526817 | 435 | 43006 |
| 32 | E | 32 | 1. Bodrum | Dükkân | 4009 / 5526817 | 435 | 43007 |
| 33 | E | 33 | 1. Bodrum | Dükkân | 2714 / 5526817 | 435 | 43008 |
| 34 | E | 34 | 1. Bodrum | Dükkân | 2389 / 5526817 | 435 | 43009 |
| 35 | E | 35 | 1. Bodrum | Dükkân | 2415 / 5526817 | 435 | 43010 |
| 36 | E | 36 | 1. Bodrum | Dükkân | 4016 / 5526817 | 435 | 43011 |
| 37 | E | 37 | 1. Bodrum | Dükkân | 3508 / 5526817 | 435 | 43012 |
| 38 | E | 38 | 1. Bodrum | Dükkân | 3047 / 5526817 | 435 | 43013 |
| 39 | E | 39 | 1. Bodrum | Dükkân | 3497 / 5526817 | 436 | 43014 |
| 40 | E | 40 | 1. Bodrum | Dükkân | 1569 / 5526817 | 436 | 43015 |
| 41 | E | 41 | 1. Bodrum | Dükkân | 1429 / 5526817 | 436 | 43016 |
| 42 | E | 42 | 1. Bodrum | Dükkân | 1901 / 5526817 | 436 | 43017 |
| 43 | E | 43 | 1. Bodrum | Dükkân | 2814 / 5526817 | 436 | 43018 |
| 44 | E | 44 | 1. Bodrum | Dükkân | 2085 / 5526817 | 436 | 43019 |
| 45 | E | 45 | 1. Bodrum | Dükkân | 2662 / 5526817 | 436 | 43020 |
| 46 | E | 46 | 1. Bodrum | Dükkân | 2089 / 5526817 | 436 | 43021 |
| 47 | E | 47 | 1. Bodrum | Dükkân | 1486 / 5526817 | 436 | 43022 |
| 48 | E | 48 | 1. Bodrum | Dükkân | 2029 / 5526817 | 436 | 43023 |
| 49 | E | 49 | 1. Bodrum | Dükkân | 2530 / 5526817 | 436 | 43024 |
| 50 | E | 50 | 1. Bodrum | Dükkân | 1509 / 5526817 | 436 | 43025 |
| 51 | E | 51 | 1. Bodrum | Dükkân | 2017 / 5526817 | 436 | 43026 |
| 52 | E | 52 | 1. Bodrum | Dükkân | 1429 / 5526817 | 436 | 43027 |
| 53 | E | 53 | 1. Bodrum | Dükkân | 1429 / 5526817 | 436 | 43028 |
| 54 | E | 54 | 1. Bodrum | Dükkân | 1901 / 5526817 | 436 | 43029 |
| 55 | E | 55 | 1. Bodrum | Dükkân | 2813 / 5526817 | 436 | 43030 |
| 56 | E | 56 | 1. Bodrum | Dükkân | 2085 / 5526817 | 436 | 43031 |
| 57 | E | 57 | 1. Bodrum | Dükkân | 2662 / 5526817 | 436 | 43032 |
| 58 | E | 58 | 1. Bodrum | Dükkân | 2088 / 5526817 | 436 | 43033 |
| 59 | E | 59 | 1. Bodrum | Dükkân | 1486 / 5526817 | 436 | 43034 |
| 60 | E | 60 | 1. Bodrum | Dükkân | 2029 / 5526817 | 436 | 43035 |
| 61 | E | 61 | 1. Bodrum | Dükkân | 2530 / 5526817 | 436 | 43036 |

| | | | | | | | |
|----|---|----|-----------|----------------------|-----------------|-----|-------|
| 62 | E | 62 | 1. Bodrum | Dükkân | 2394 / 5526817 | 436 | 43037 |
| 63 | E | 63 | 1. Bodrum | Dükkân | 2017 / 5526817 | 436 | 43038 |
| 64 | E | 64 | 1. Bodrum | Dükkân | 1429 / 5526817 | 436 | 43039 |
| 65 | E | 65 | 1. Bodrum | Dükkân | 5769 / 5526817 | 436 | 43040 |
| 66 | E | 66 | 1. Bodrum | Dükkân | 4507 / 5526817 | 436 | 43041 |
| 67 | E | 67 | 1. Bodrum | Dükkân | 37684 / 5526817 | 436 | 43042 |
| 68 | E | 68 | 1. Bodrum | Dükkân | 4767 / 5526817 | 436 | 43043 |
| 69 | E | 69 | 1. Bodrum | Dükkân | 4122 / 5526817 | 436 | 43044 |
| 70 | E | 70 | 1. Bodrum | Dükkân | 5656 / 5526817 | 436 | 43045 |
| 71 | E | 71 | 1. Bodrum | Dükkân | 5974 / 5526817 | 436 | 43046 |
| 72 | E | 72 | 1. Bodrum | Dükkân | 5018 / 5526817 | 436 | 43047 |
| 73 | E | 73 | 1. Bodrum | Dükkân | 19498 / 5526817 | 436 | 43048 |
| 74 | E | 74 | 1. Bodrum | Dükkân | 11445 / 5526817 | 436 | 43049 |
| 75 | E | 75 | 1. Bodrum | Dükkân | 9864 / 5526817 | 436 | 43050 |
| 76 | E | 76 | 1. Bodrum | Dükkân | 4040 / 5526817 | 436 | 43051 |
| 77 | E | 77 | 1. Bodrum | Dükkân | 6757 / 5526817 | 436 | 43052 |
| 78 | E | 78 | 1. Bodrum | Dükkân | 12337 / 5526817 | 436 | 43053 |
| 79 | E | 79 | 1. Bodrum | Dükkân | 9795 / 5526817 | 436 | 43054 |
| 80 | E | 80 | 1. Bodrum | Asma Katlı Dükkân | 3397 / 5526817 | 436 | 43055 |
| 81 | E | 81 | 1. Bodrum | Asma Katlı Dükkân | 2425 / 5526817 | 436 | 43056 |
| 82 | E | 82 | 1. Bodrum | Dükkân | 6608 / 5526817 | 436 | 43057 |
| 83 | E | 83 | 1. Bodrum | Asma Katlı Dükkân | 3146 / 5526817 | 436 | 43058 |
| 84 | E | 84 | Zemin | Dükkân | 13859 / 5526817 | 436 | 43059 |
| 85 | E | 85 | Zemin | Dükkân | 3380 / 5526817 | 436 | 43060 |
| 86 | E | 86 | Zemin | Dükkân | 7634 / 5526817 | 436 | 43061 |
| 87 | E | 87 | 1. Normal | Dükkân | 16598 / 5526817 | 436 | 43062 |

(*) 17.12.2020 ve 23.12.2020 tarihli "Takyidat" yazısına göre, taşınmazların mahallesi 15 Temmuz olarak değiştirilmiştir.

(**) Taşınmazlarda kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 17.12.2020 ve 23.12.2020 tarihli "Takyidat" yazısına göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)

- Yönetim Planı: 18.05.2017 tarihli. (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 13.03.2018 tarihli. (22.03.2018 tarih ve 6625 yev. no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 01.01.2002 tarihli. (09.04.2018 tarih ve 8067 yev. no ile)

Serhler Bölümü: (*)

(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)

- T.E.K. Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıllığı 1,-TL'den 29,25 m²'lik kısımda 31612 no'lu trafo merkezi ve 211 m²'lik kısımda geçiş yeri için kira şerhi. (05.05.1992 tarih ve 3826 yevmiye no ile)
- T.E.K. Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıllığı 1,-TL'den, 60 m²'lik kısımda 31836 no'lu trafo merkezi ve 769,88 m²'lik kısımda geçiş yeri için kira şerhi. (15.09.1992 tarih ve 8483 yevmiye no ile)
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine yıllığı 1,-TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi. (16.06.2015 tarih ve 14902 yevmiye no ile)
- **(Yalnızca 79 no'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde)**
- 1.035.001,25 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıl süre ile toplam 828.001,00-TL bedelle Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. lehine kira şerhi. (Başlama tarihi: 28.11.2017 süre 10 yıl) (16.05.2018 tarih ve 10928 yevmiye no ile)

4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Bağcılar Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve 12.11.2020 tarihli imar durum yazısına göre rapor konusu taşınmazların 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı'nda **(PH) "Prestij Hizmet Alanı"** içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

| ADA NO | PARSEL NO | PLAN FONKSİYONU | YAPILAŞMA ŞARTI |
|---------------|------------------|------------------------|---|
| 3153 | 14 | Prestij Hizmet Alanı | - KAKS (E): 2,00 - TAKS: Zemin Katta Maksimum:0,50 Normal katta Maksimum:0,40 |

Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır.

Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade eder.

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27.11.2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılar düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

- b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
- c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
- ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,
- d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
- e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

1/1000 Ölçekli Plan Örneği



4.1.4 Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 29.12.2016 tarih ve 1198989 numaralı mimari proje incelenmiştir.

Taşınmazlar kat, kattaki konum alan ve mimari olarak projesiyle uyumludur.

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların yer aldığı site bünyesindeki tüm bloklara ait yapılan incelemelerde aşağıda yer alan yeni yapı ruhsatları tabloda sunulmuştur.

| RUHSAT TARİHİ VE NO'SU | BLOK ADI | BAĞ. BÖL. SAYISI | KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M ²) | ORTAK ALAN (M ²) | TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²) |
|------------------------|----------|------------------|--|------------------------------|---|
| 04.07.2013 - 245353 | A | 288 | 21.742,16 | 9.154,46 | 30.896,62 |
| | B | 44 | 6.765,17 | 1.335,06 | 8.100,23 |
| | C | 288 | 21.650,13 | 9.233,16 | 30.883,29 |
| | D | 260 | 19.588,20 | 8.344,28 | 27.932,48 |
| | E | 151 | 22.015,86 | 98.954,30 | 120.970,16 |
| | F | 42 | 5.243,17 | 955,66 | 6.198,83 |
| | G | 42 | 5.112,95 | 1.085,88 | 6.198,83 |
| | H | 154 | 7.776,33 | 2.582,89 | 10.359,22 |
| | J | 103 | 12.227,92 | 7.156,30 | 19.384,22 |
| | K | 1 | 10.430,28 | 1.490,26 | 11.920,54 |
| TOPLAM | | 1.373 | 132.552,17 | 140.292,25 | 272.844,42 |

Proje bünyesinde yer alan tüm bloklar için 2014 yılı içerisinde aşağıda belirtilen tadilat ruhsatları alınmıştır.

| RUHSAT TARİHİ VE NO'SU | BLOK ADI | BAĞ. BÖL. SAYISI | KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M ²) | ORTAK ALAN (M ²) | TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²) |
|------------------------|----------|------------------|--|------------------------------|---|
| 26.05.2014 - 401959 | A | 288 | 20.157,35 | 10.881,24 | 31.038,59 |
| | B | 48 | 6.531,56 | 2.383,16 | 8.914,72 |
| | C | 288 | 20.157,35 | 10.881,24 | 31.038,59 |
| | D | 260 | 18.087,60 | 9.981,67 | 28.069,27 |
| | E | 80 | 21.671,69 | 127.488,63 | 149.160,32 |
| | F | 42 | 3.827,12 | 2.410,98 | 6.238,10 |
| | G | 42 | 3.827,12 | 2.410,98 | 6.238,10 |
| | H | 218 | 10.733,89 | 4.343,78 | 15.077,67 |
| | J | 119 | 11.183,14 | 7.975,43 | 19.158,57 |
| | K | 326 | 16.883,86 | 9.575,91 | 26.459,77 |
| TOPLAM | | 1.711 | 133.060,68 | 188.333,02 | 321.393,70 |

Daha sonra proje bünyesinde yer alan tüm bloklar için 2016 yılı içerisinde aşağıda belirtilen tadilat ruhsatları alınmıştır.

| RUHSAT TARİHİ VE NO'SU | BLOK ADI | BAĞ. BÖL. SAYISI | KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M ²) | ORTAK ALAN (M ²) | TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²) |
|------------------------|----------|------------------|--|------------------------------|---|
| 21.06.2016 - 1035322 | A | 288 | 19.810,81 | 11.175,96 | 30.986,77 |
| | B | 48 | 6.659,44 | 2.255,28 | 8.914,72 |
| | C | 288 | 19.769,22 | 11.217,86 | 30.987,08 |
| | D | 260 | 17.977,50 | 10.054,86 | 28.032,36 |
| | E | 87 | 22.614,56 | 127.912,65 | 150.527,21 |
| | F | 42 | 4.333,74 | 1.898,97 | 6.232,71 |
| | G | 42 | 4.333,74 | 1.898,97 | 6.232,71 |
| | H | 218 | 9.575,86 | 5.574,24 | 15.150,10 |
| | J | 118 | 11.690,86 | 7.900,88 | 19.591,74 |
| | K | 326 | 16.779,87 | 9.679,90 | 26.459,77 |
| TOPLAM | | 1.717 | 133.545,60 | 189.569,57 | 323.115,17 |

Son olarak proje bünyesinde yer alan tüm bloklar için 2016 yılı aralık ayında aşağıda belirtilen tadilat ruhsatları alınmıştır.

| RUHSAT TARİHİ VE NO'SU | BLOK ADI | BAĞ. BÖL. SAYISI | KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M ²) | ORTAK ALAN (M ²) | TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²) |
|------------------------|----------|------------------|--|------------------------------|---|
| 29.12.2016 - 1198989 | A | 288 | 19.808,64 | 11.175,96 | 30.984,60 |
| | B | 48 | 6.659,04 | 2.255,28 | 8.914,32 |
| | C | 288 | 19.768,32 | 11.217,86 | 30.986,18 |
| | D | 260 | 17.976,40 | 10.054,86 | 28.031,26 |
| | E | 87 | 23.052,53 | 127.912,65 | 150.965,18 |
| | F | 42 | 4.333,74 | 1.898,97 | 6.232,71 |
| | G | 42 | 4.333,56 | 1.898,97 | 6.232,53 |
| | H | 218 | 9.574,56 | 5.574,24 | 15.148,80 |
| | J | 118 | 11.690,26 | 7.900,88 | 19.591,14 |
| | K | 326 | 16.779,22 | 9.679,90 | 26.459,12 |
| TOPLAM | | 1.717 | 133.976,27 | 189.569,57 | 323.545,84 |

Taşınmazlar için yukarıda belirtilen son tadilat ruhsatına istinaden 2017 yılında aşağıda belirtilen yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ VE NO'SU | BLOK ADI | BAĞ. BÖL. SAYISI | KONUT/OFİS/DÜKKÂN ALANI (M ²) | ORTAK ALAN (M ²) | TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²) |
|--|----------|------------------|---|------------------------------|---|
| 10.02.2017 - 1206610 | A | 288 | 19.808,64 | 11.175,96 | 30.984,60 |
| | B | 48 | 6.659,04 | 2.255,28 | 8.914,32 |
| | C | 288 | 19.768,32 | 11.217,86 | 30.986,18 |
| | D | 260 | 17.976,40 | 10.054,86 | 28.031,26 |
| | E | 87 | 23.052,53 | 127.912,65 | 150.965,18 |
| | F | 42 | 4.333,74 | 1.898,97 | 6.232,71 |
| | G | 42 | 4.333,56 | 1.898,97 | 6.232,53 |
| | H | 218 | 9.574,56 | 5.574,24 | 15.148,80 |
| | J | 118 | 11.690,26 | 7.900,88 | 19.591,14 |
| | K | 326 | 16.779,22 | 9.679,90 | 26.459,12 |
| TOPLAM | | 1.717 | 133.976,27 | 189.569,57 | 323.545,84 |

- Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde incelen kat irtifakına esas mimari proje Bağcılar Belediye arşivinde de incelenmiştir.
- Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

4.2 Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanı ile İlgili irtifak hakkı TEK Kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, şerhler rutin uygulama olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Diğer kira sözleşmesi de rutin uygulama olup taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

4.3 Gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişiklikler belirlenmiştir.

- Taşınmazlar için 19.08.2016 tarih ve 19781 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur.
- Daha sonra kat irtifakı 18.05.2017 tarih ve 11818 yevmiye no ile terkin edilip ana gayrimenkul niteliği "Arsa"ya dönüştürülmüştür.
- Ana gayrimenkulün "Arsa" niteliği; 18.05.2017 tarih ve 11904 yevmiye no ile belediye ve mücavir alanlarda cins değişikliği işlemi ile "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası"na dönüştürülmüştür.
- Son olarak; 26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile taşınmazlarda kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.3.2 Belediye İncelemesi

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü 12.11.2020 tarihli imar durum yazısına göre; Rapor konusu taşınmazlar 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı'nda (PH) "Prestij Hizmet Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiş olup, son 3 yıl içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumlarında herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu "Prestij Hizmet Alanı"dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret (Merkezi İş Alanı ve Prestij Hizmet Alanı) ve Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5 Gayrimenkuller için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmazların konumladığı binaya ait; yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup, yukarıda raporumuzun 4.1.4 bölümünde detayı paylaşılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu binayla alakalı olarak değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkullere ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkuller yapı kullanma izin belgesini almış bağımsız bölüm niteliğindedir. Gayrimenkuller için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

İlgili mevzuat uyarınca 3153 ada 14 no'lu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun 4.1.4 bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup yapı denetimle bir ilişkisi kalmamıştır.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu blok için aşağıda yer alan enerji kimlik belgeleri düzenlenmiştir.

| Blok No | Enerji Sınıfı | Numarası | Veriliş Tarihi |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------|
| E | B | S3467D23E8825 | 25.10.2016 |

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde, 45 kapı no'lu yerde konumlu Nuro Park bünyesinde E Blok'ta bulunan 87 adet bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı dükkân niteliğindedir.

Taşınmazlara ulaşım; ana ulaşım aksı üzerinde olduklarından özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmakta olup, Basın Ekspres Yolu'na paralel uzanan, Bağcılar ilçesinin 15 Temmuz Mahallesi'nde bulunan, Bahar Caddesi ile Gülbahar Caddesi arasında yer almaktadır.

Taşınmazlar; TEM Otoyolu ile D100 (E-5) Karayolu'na yakın mesafede konumlu olup, Basın Ekspres Yolu üzerinden rahatlıkla görülebilmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde benzer niteliklerde inşa edilmiş projeler yer almakta olup, aynı lokasyonda Mall Of İstanbul, 212 Alışveriş Merkezi, Kemerburgaz Üniversitesi, Polat Port Rezidans, Starcity Outlet Center, Holiday Inn İstanbul Otel, Ağaoğlu My Office 212 Projesi, G Plus Projesi, Nish İstanbul Projesi, Business Port İstanbul Projesi, IstWest Projesi ve Kuyumcukent bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbinin yüksek olması ve çevrenin ticari potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Bağcılar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

| | | |
|---|---|--|
| İNŞAAT TARZI | : | Betonarme karkas |
| İNŞAAT NİZAMI | : | Ayrık (Blok) |
| BİNA YAŞI | : | ~ 4 |
| BLOK SAYISI | : | 10 (A, B, C, D, E, F, G, H, J, K) |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)* | : | 323.545,84 m ² |
| ELEKTRİK | : | Şebeke |
| JENERATÖR | : | Mevcut |
| TRAFO | : | Mevcut |
| PARATONER | : | Mevcut |
| SU | : | Şebeke |
| SU DEPOSU | : | Mevcut |
| HİDROFOR | : | Mevcut |
| KANALİZASYON | : | Şebeke |
| KLİMA TESİSATI | : | Merkezi fan - coil sistemi mevcut |
| ISITMA SİSTEMİ | : | Mevcut |
| ASANSÖR | : | Mevcut |
| GÜVENLİK | : | Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut |
| YANGIN İHBAR TES. | : | Duman ve ısı dedektörleri mevcut |
| YANGIN SÖN. TES. | : | Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut |
| YANGIN MERDİVENİ | : | Mevcut |
| DIŞ CEPHE | : | Dış cephe kaplama ve boyalı |
| ÇATI | : | Teras tipi çatı |
| OTOPARK | : | Açık ve kapalı otopark yeri mevcut |

(*) Toplam inşaat alanı yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

- Söz konusu taşınmazlar 3153 ada 14 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Site bünyesinde; 8 adet konut bloğu, 1 adet ofis bloğu ve 1 adet dükkân bloğu yer almaktadır. A, B, C, D, F, G, H ve K bloklar; konut bloğu, J Blok; ofis bloğu ve E Blok ise, dükkân bloğudur.
- Konut bloklarından; A, C ve D bloklar Tower Blok, F ve G bloklar; Loft Blok, H ve K Blok ise; Residence Blok olarak isimlendirilmiştir. B Blok'a isim verilmemiştir.
- Site bünyesinde; toplam 1.512 adet konut, 87 adet dükkân ve 118 adet ofis olmak üzere toplam 1.717 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Projenin toplam inşaat alanı **323.545,84 m²**'dir.
- A blok; 3 bodrum, zemin ve 30 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır.
- B Blok; 3 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 15 katlıdır.
- C blok; 3 bodrum, zemin ve 30 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır.
- D Blok; 3 bodrum, zemin ve 26 normal kat olmak üzere toplam 30 katlıdır.
- **E Blok; 4 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 5 katlıdır.**
- F ve G bloklar; 4 bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 11 katlıdır.
- H Blok; 4 bodrum, zemin ve 18 normal kat olmak üzere toplam 23 katlıdır.
- J Blok; 4 bodrum, zemin ve 19 normal kat olmak üzere toplam 24 katlıdır.
- K Blok; 4 bodrum, zemin ve 28 normal kat olmak üzere toplam 33 katlıdır.
- Blokların güney ve batı yönü olmak üzere 2 adet otopark girişi mevcuttur. 1+1 ve 2+1 tipi dairelerin 1'er araç, 3+1 ve 4+1 tipi dairelerin ise 2'şer adet otopark hakkı bulunmaktadır.
- Ticari alanların ise açık ve kapalı olmak üzere ayrı otoparkları bulunmaktadır.
- Gülbahar Caddesi cephesinden 2 adet yaya girişi bulunmaktadır. Bu girişlerde merdiven ve asansör de bulunmaktadır. Peyzaj alanlarında da restoran ve kafeler için ayrıca asansörler bulunmaktadır.
- Site bünyesinde; açık ve kapalı yüzme havuzu, güneşlenme terasları, süs havuzları, yürüme yolları, çocuk oyun parkları, spor merkezi, ticari üniteler, açık ve kapalı otopark alanları ve 24 saat özel güvenlik hizmeti bulunmaktadır.
- Sitenin; elektrik su ve kanalizasyonu şebekeden karşılanmakta olup, site bünyesinde; trafo, jeneratörler, su depoları, merkezi ısıtma sistemi, yangın söndürme tesisatları, güvenlik kameraları ve güvenlik personelleri bulunmaktadır.

5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazların tamamı E Blok'ta konumlanmakta olup, 87 adet dükkândan oluşmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların blok, kat, nitelik ve satışa esas brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

| BLOK NO | BAĞ. BÖL. NO. | KAT NO | NİTELİĞİ | SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M ²) |
|---------|---------------|-----------|----------|---|
| E | 1 | 2. Bodrum | Dükkân | 81,7 |
| E | 2 | 1. Bodrum | Dükkân | 81,84 |
| E | 3 | 1. Bodrum | Dükkân | 101,48 |
| E | 4 | 1. Bodrum | Dükkân | 42,04 |
| E | 5 | 1. Bodrum | Dükkân | 106,93 |
| E | 6 | 1. Bodrum | Dükkân | 105,65 |
| E | 7 | 1. Bodrum | Dükkân | 16,58 |
| E | 8 | 1. Bodrum | Dükkân | 180,51 |
| E | 9 | 1. Bodrum | Dükkân | 106,06 |
| E | 10 | 1. Bodrum | Dükkân | 90,2 |
| E | 11 | 1. Bodrum | Dükkân | 61 |
| E | 12 | 1. Bodrum | Dükkân | 61,09 |
| E | 13 | 1. Bodrum | Dükkân | 120,25 |
| E | 14 | 1. Bodrum | Dükkân | 2.384,73 |
| E | 15 | 1. Bodrum | Dükkân | 2.242,49 |
| E | 16 | 1. Bodrum | Dükkân | 408,69 |
| E | 17 | 1. Bodrum | Dükkân | 239,11 |
| E | 18 | 1. Bodrum | Dükkân | 171,71 |
| E | 19 | 1. Bodrum | Dükkân | 124,6 |
| E | 20 | 1. Bodrum | Dükkân | 174,21 |
| E | 21 | 1. Bodrum | Dükkân | 786,53 |
| E | 22 | 1. Bodrum | Dükkân | 600,61 |
| E | 23 | 1. Bodrum | Dükkân | 745,92 |
| E | 24 | 1. Bodrum | Dükkân | 100,06 |
| E | 25 | 1. Bodrum | Dükkân | 64,55 |
| E | 26 | 1. Bodrum | Dükkân | 67,68 |
| E | 27 | 1. Bodrum | Dükkân | 363,43 |
| E | 28 | 1. Bodrum | Dükkân | 244,8 |
| E | 29 | 1. Bodrum | Dükkân | 57,86 |
| E | 30 | 1. Bodrum | Dükkân | 103,83 |
| E | 31 | 1. Bodrum | Dükkân | 104,16 |
| E | 32 | 1. Bodrum | Dükkân | 115,7 |
| E | 33 | 1. Bodrum | Dükkân | 79,43 |
| E | 34 | 1. Bodrum | Dükkân | 69,29 |
| E | 35 | 1. Bodrum | Dükkân | 70,88 |
| E | 36 | 1. Bodrum | Dükkân | 115,7 |
| E | 37 | 1. Bodrum | Dükkân | 104,36 |
| E | 38 | 1. Bodrum | Dükkân | 92,16 |
| E | 39 | 1. Bodrum | Dükkân | 104,85 |
| E | 40 | 1. Bodrum | Dükkân | 48,6 |

| | | | | |
|---------------------|----|-----------|-------------------|------------------|
| E | 41 | 1. Bodrum | Dükkân | 43,24 |
| E | 42 | 1. Bodrum | Dükkân | 56,08 |
| E | 43 | 1. Bodrum | Dükkân | 84,16 |
| E | 44 | 1. Bodrum | Dükkân | 62,8 |
| E | 45 | 1. Bodrum | Dükkân | 79,13 |
| E | 46 | 1. Bodrum | Dükkân | 62,52 |
| E | 47 | 1. Bodrum | Dükkân | 45,67 |
| E | 48 | 1. Bodrum | Dükkân | 61,62 |
| E | 49 | 1. Bodrum | Dükkân | 80,83 |
| E | 50 | 1. Bodrum | Dükkân | 47,11 |
| E | 51 | 1. Bodrum | Dükkân | 61,12 |
| E | 52 | 1. Bodrum | Dükkân | 43,21 |
| E | 53 | 1. Bodrum | Dükkân | 43,23 |
| E | 54 | 1. Bodrum | Dükkân | 56,08 |
| E | 55 | 1. Bodrum | Dükkân | 84,16 |
| E | 56 | 1. Bodrum | Dükkân | 62,8 |
| E | 57 | 1. Bodrum | Dükkân | 79,13 |
| E | 58 | 1. Bodrum | Dükkân | 62,52 |
| E | 59 | 1. Bodrum | Dükkân | 46,42 |
| E | 60 | 1. Bodrum | Dükkân | 60,88 |
| E | 61 | 1. Bodrum | Dükkân | 80,83 |
| E | 62 | 1. Bodrum | Dükkân | 75,06 |
| E | 63 | 1. Bodrum | Dükkân | 61,12 |
| E | 64 | 1. Bodrum | Dükkân | 43,23 |
| E | 65 | 1. Bodrum | Dükkân | 173,37 |
| E | 66 | 1. Bodrum | Dükkân | 130,8 |
| E | 67 | 1. Bodrum | Dükkân | 1.072,39 |
| E | 68 | 1. Bodrum | Dükkân | 143,55 |
| E | 69 | 1. Bodrum | Dükkân | 124,02 |
| E | 70 | 1. Bodrum | Dükkân | 168,98 |
| E | 71 | 1. Bodrum | Dükkân | 175,69 |
| E | 72 | 1. Bodrum | Dükkân | 151,32 |
| E | 73 | 1. Bodrum | Dükkân | 553,21 |
| E | 74 | 1. Bodrum | Dükkân | 327,42 |
| E | 75 | 1. Bodrum | Dükkân | 282,41 |
| E | 76 | 1. Bodrum | Dükkân | 118,28 |
| E | 77 | 1. Bodrum | Dükkân | 197,15 |
| E | 78 | 1. Bodrum | Dükkân | 352,67 |
| E | 79 | 1. Bodrum | Dükkân | 280,55 |
| E | 80 | 1. Bodrum | Asma Katlı Dükkân | 101,5 |
| E | 81 | 1. Bodrum | Asma Katlı Dükkân | 77,42 |
| E | 82 | 1. Bodrum | Dükkân | 180,91 |
| E | 83 | 1. Bodrum | Asma Katlı Dükkân | 96 |
| E | 84 | Zemin | Dükkân | 337,17 |
| E | 85 | Zemin | Dükkân | 51,61 |
| E | 86 | Zemin | Dükkân | 129,8 |
| E | 87 | 1. Normal | Dükkân | 227,55 |
| Genel Toplam | | | | 17.877,99 |

Değerlemeye konu 87 adet bağımsız bölümün toplam brüt kullanım alanı; **17.877,99 m²**'dir. Taşınmazlarda ayrıca depo, tahsisli bahçe terası ve asma kat alanları bulunmaktadır. Değerlemede bu alanlar taşınmazların şerefiyelendirilmesi sırasında dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazlar gibi benzer projelerde genel uygulama itibariyle kat alanı dikkate alınmakta olup, satılabilir alan bilgisi brüt alanlar (ortak alanlar, teknik alanlar, kat bahçesi, otopark vs.) dâhil edilerek pazarlandığı için müşteriden temin edilen brüt alanlar üzerinden toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu yapı için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmazlar için yapı izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6 Gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibariyle hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibariyle ana gayrimenkul bünyesinde yer alan taşınmazlar bir kısmı kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmakta olup, bir kısmı ise boş haldedir.

6. BÖLÜM

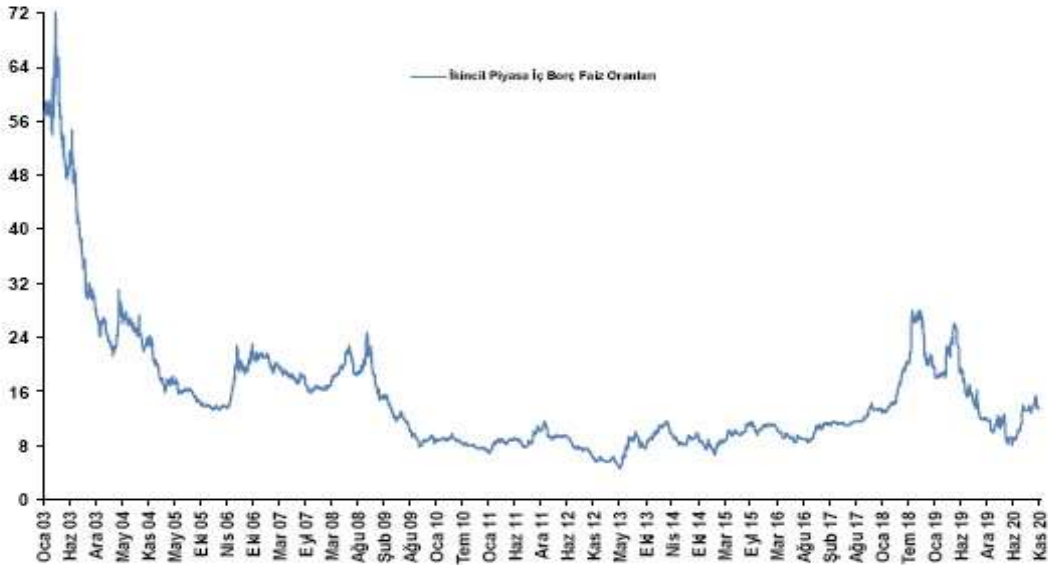
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140’lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED’in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75’e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5’ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2020 yılı Ekim ayından sonra ani kur artışlarına önlem için politika faizinde artış yönüne gidilmiştir.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri % 41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri % 15,0, sanayi % 8,0, inşaat % 6,4, tarım % 6,2, diğer hizmetler faaliyetleri % 6,0, gayrimenkul faaliyetleri % 2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri % 2,4 ile hizmetler % 0,8 artmıştır. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %15,6 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,5 artmıştır.

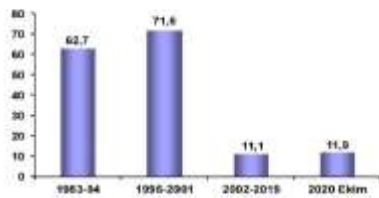
GSYH büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020



Kaynak: TÜİK

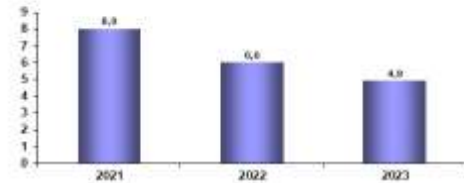
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2021-2023 Enflasyon Tahminleri (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2021-2023 Yeni Ekonomi Programı, Eylül 2020.

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim olmuştur. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma olmuştur.

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası olmuştur.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

| | Kasım 2020 | Kasım 2019 | Kasım 2018 |
|--|------------|------------|------------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı | 2,30 | 0,38 | -1,44 |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı | 13,19 | 11,01 | 20,79 |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı | 14,03 | 10,56 | 21,62 |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı | 12,04 | 15,87 | 15,63 |

Kaynak: TÜİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektörü 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,7 küçülmüştür. Covid-19'un olumsuz etkisi inşaat sektörü üzerinde daha sınırlı etki yaratmıştır. Geçen yılın ikinci çeyreğinde yaşanan yüzde 11,7 daralma nedeniyle de önemli bir baz etkisi oluşmuştur. 2020 yılının ikinci çeyreğindeki küçülme ile inşaat sektörü 8 çeyrek üst üste küçülmüştür. İnşaat sektöründe Covid-19 yani sıra küçülmeye yol açan kendi dinamiklerinden kaynaklanan sorunlar da devam etmiştir.

2020 yılının ikinci çeyreğinde inşaat harcamaları cari fiyatlarla geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 9,0 azalmış ve 123,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde inşaat faaliyetlerinin Covid-19 nedeniyle sınırlanması inşaat harcamalarında daralmaya yol açmıştır.

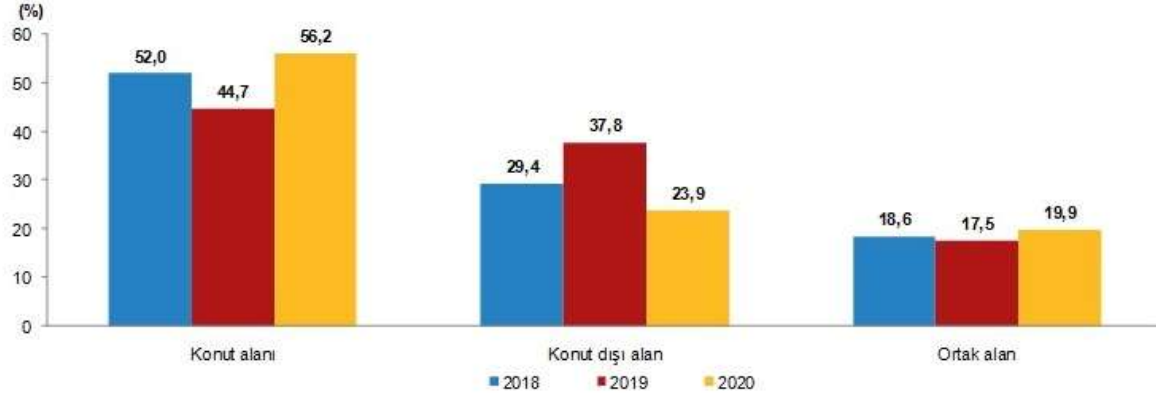
İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştu. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı. 2020 yılının ilk çeyrek döneminde de ekonomi yüzde 4,5 büyümüş ancak inşaat sektörü yüzde - % 1,9 küçülmüştür. 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde ise bu kez ekonomi yüzde 9,9 daralırken inşaat sektöründe küçülme yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir.



Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı % 73,7, yüzölçümü % 58,1, değeri % 76,1, daire sayısı % 97,9 artmıştır. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

| | 2020 | 2019 ^(r) | 2018 ^(r) | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) | |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---|-------|
| | | | | 2020 | 2019 |
| Bina sayısı | 58 865 | 33 888 | 78 914 | 73,7 | -57,1 |
| Yüzölçümü (m ²) | 72 454 226 | 45 831 279 | 109 000 603 | 58,1 | -58,0 |
| Değer (TL) | 129 680 060 407 | 73 626 698 705 | 144 126 593 197 | 76,1 | -48,9 |
| Daire sayısı | 357 807 | 180 763 | 501 359 | 97,9 | -63,9 |

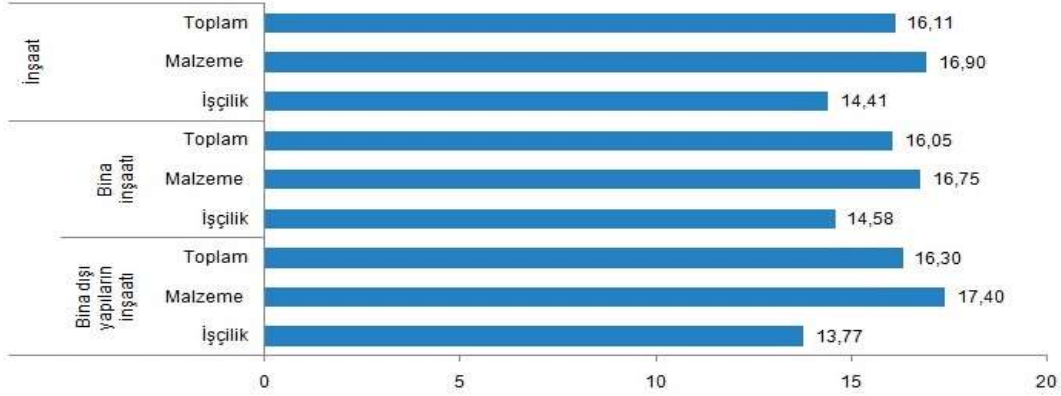
(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,11 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 3,48 arttı, işçilik endeksi % 0,75 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 16,90, işçilik endeksi %14,41 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,05 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 3,64 arttı, işçilik endeksi % 0,75 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 16,75, işçilik endeksi % 14,58 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Eylül 2020



Kaynak: TÜİK

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 – 2018 yılları itibariyle konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretmiştir. 2019 yılında ise konut faiz oranları kampanyalar sayesinde düşmüş ve kullanım oranları artmaya başlamıştır. 2020 yılı ikinci çeyrek itibariyle en düşük faiz oranları ile konut kredileri kullanılmaya başlanılmıştır.

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,3 azalarak 119.574 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 22.270 konut satışı ve % 18,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10.624 konut satışı ve % 8,9 pay ile Ankara, 6.846 konut satışı ve % 5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 71 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde 2020 Ekim ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 49,3 azalış göstererek 25.566 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 21,4 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 5.494 konut satışı ve % 21,5 pay ile ilk sırayı almıştır. İpotekli konut satışının en az olduğu iller 4'er konut ile Ardahan ve Hakkari olmuştur.

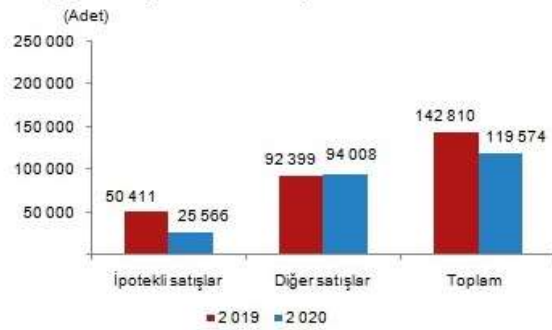
Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020
(Adet)



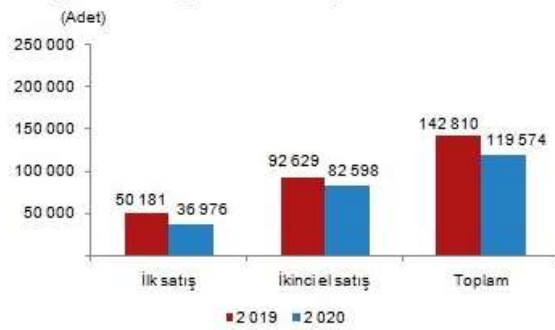
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 26,3 azalarak 36.976 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 30,9 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 6.401 konut satışı ve % 17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2.409 konut satışı ile Ankara ve 797 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,8 azalış göstererek 82.598 olmuştur. İkinci el konut satışlarında İstanbul 15.869 konut satışı ve % 19,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı % 71,3 oldu. Ankara 8.215 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 5.049 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Ocak-Ekim döneminde 1.280.852 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre % 27 artış göstermiştir. Ocak-Ekim döneminde ipotekli konut satışı % 124,2 artarak 534.256, diğer satış türlerinde ise % 3 azalarak 746.596 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar % 2,3 artarak 396.184 olmuştur. İkinci el konut satışları da % 42,5 artarak 884.668 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 23,1 artarak 5.258 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2020'de ilk sırayı 2.458 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izlemiştir.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,6 oranında artarak 146,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 27,3 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 14 oranında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 2,50, % 1,30 ve % 1,20 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 25,7 % 27,2 ve 27,80 oranında artış göstermiştir.

6.1.5 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 ve faizlerdeki artış,
- Yüksek enflasyon oranları,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz bazında düşen gayrimenkul fiyatlarının yabancı ilgisini artırması.

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. 2018 yılının özellikle ikinci yarısından sonra özellikle faiz ve dövizdeki artış ve enflasyondaki yüksek seyretme eğilimi nedeniyle gayrimenkule olan ilgi azalmış sadece bölgesel bazda ve yapılan kampanyalar neticesinde lokal olarak gayrimenkule ilgi olmuştur. 2019 yılının ikinci yarısından itibaren düşen konut faizleri ile konut satışlarında bir canlanma görülmüştür. 2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Eylül – Ekim aylarında kredi kullanım oranları ve konut satışlarındaki hız yavaşlamıştır. Kasım ayı itibariyle bu yavaşlama hızla devam etmektedir.

6.2 Bölge Analizi

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.

2019 yılı itibariyle nüfusu 15.519.267 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 sanayii 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. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; İstanbul havalimanı Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. 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 şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi 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.

Bağcılar İlçesi

Bağcılar, İstanbul Avrupa Yakası'nda bir ilçedir. İstanbul'un ilçeleri arasında en yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olanıdır. Son yıllarda doğu illerinden ciddi oranda göç almıştır. Bağcılar İstanbul'un Avrupa yakasında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. Yüzölçümü 22 km²'dir. Göç alan bir ilçedir. E-5 ile TEM Otoyolu arasında kalmaktadır. Güneyinde Bahçelievler, batısında Küçükçekmece ve Başakşehir, doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler ve askerî arazi bulunmaktadır. Denize kıyısı yoktur. Aşınma ile meydana gelmiş yer yer düz ve dalgalı bir plâtoya yayılan Bağcılar ilçesinin denizden yüksekliği 50-130 metre arasında değişkenlik gösterir.

2019 yılı itibariyle nüfusu 745.125 kişidir.

İlçede tekstil lokomotif sektördür. İlçenin hemen sınırlarında İstoç, Oto Center, Tekstilkent, Massit gibi önemli ticari birimler bulunmaktadır. Önemli basın merkezleri ve bankacılık birimleri bu ilçededir. Tekstil dışında gıda, metal işleri, taşımacılık sektörleri gelişmiştir. İlçenin ana ticari dokusunu küçük işletmeler oluşturur. Tarım tamamen terk edilmiştir. Arsa fiyatlarının uygun olması nedeniyle çok hızlı ancak çarpık kentleşmektedir. Yeşil alanlar giderek azalmaktadır.

2013 yılında Metro inşaatının tamamlanması ile şehir merkezine ulaşım sorunu da azalmıştır.

Bağcılarda aktif nüfusun 1/3'ini 7-22 yaş arası insanlar oluşturur. İlköğretim alanında okullaşma oranının en yüksek olduğu ilçelerden biri olmasına rağmen, 600,000 kişiyi kapsayan ilçe nüfusuna kayıtlı olmayan birçok göçmen ailenin de olması neden ile okul konusunda hâlâ büyük bir yetersizlik vardır. Bağcılarda ilköğretim ve lise düzeyinde 118.250 öğrenci olup bunların öğrenim gördüğü 65 okul ve 1509 derslik vardır. İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi Bağcılar'da bulunmaktadır. Mahmutbey semtinde 3068 kitap kapasiteli halk kütüphanesi bulunur.

Bağcılar'da 2796 adet cadde / sokak, 88 cami ve mescid, 12 lise ve dengi okul, 101 ilkokul, 17 özel okul, 22 mahalle ve bunlara bağlı mahalle konakları, 25 kütüphane, 1 eğitim ve araştırma hastanesi, 41 aile sağlığı merkezi, 1 büyükşehir sağlık merkezi, 7 özel hastane, 23 özel klinik merkez, 2 verem savaş merkezi, 1 ana-çocuk sağlığı merkezi, 1 sağlık danışma merkezi ve 4 belediye kültür merkezi bulunur.

6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Ticari fonksiyonu gelişmiş bölgede konumlu olmaları,
- o Yapı kullanma izin belgesi alınıp kat mülkiyeti tesis edilmiş olması,
- o Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Tabela ve reklam potansiyelinin güçlü olması,
- o Bünyesinde birçok sosyal aktiviteyi barındırması,
- o Otopark imkânı bulunması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- o Gayrimenkule olan talebin azalmış olması.

6.4 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin arttığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ve inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca ülkemizde ve tüm dünyada görülmekte olan pandeminin etkileri de tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak son aylarda özellikle konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla da bunun desteklenmesi ile konut sektörü oldukça hareketlenmiştir. Bunun yanı sıra bu hareketlenme perakende ve ticari gayrimenkullerde çok hissedilmemiştir. Hazine Bakanlığı'nın ileriye yönelik yaptığı projeksiyonlarda da enflasyon oranlarının ve faizlerin düşüş eğiliminde olacağı görülmektedir. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen ve gerçekleşen satış / kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde özellikle konut fiyatlarının yabancı ilgisiyle de enflasyon oranlarının çok üzerinde arttığı ancak dükkan niteliğindeki taşınmazların pandeminin de etkisiyle değerlerinde bir majör bir değişiklik olmadığı gözlenmiştir. Projeler / taşınmazlar lokasyon ve nitelikleri bakımından birbirlerine göre daha az artış veya azalış sergileyebilmektedirler. Bu durum taşınmazların sahip oldukları şerefiye kriterlerine göre emsal analizi kısmında değerlendirilmiştir. Değerlemede ayrıca "gayrimenkullerin değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirene uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **gelir kapitalizasyonu** ve **pazar yaklaşımı yöntemleri** kullanılmıştır. Ükümüzde konut / işyeri gibi taşınmazlarda arsa payının dağılımı çok sağlıklı yapılmadığından pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermemektedir, bu nedenle de bu yöntem kullanılmamıştır.

7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkullerin değerlendirilmesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık/kiralık dükkân emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi ve gelir kullanılmıştır.

Ayrıca ikinci bir yöntem olarak da gelir kapitalizasyonu yöntemi de kullanılmıştır.

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Bölgedeki satılık ve kiralık ticari üniteler (Dükkan Niteliğinde)

Rapor konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki dükkanlar aşağıda sıralanmıştır.



1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Suryapı Mirage projesinde zemin katta yer alan 115 m² alanlı olarak beyan edilen düz giriş dükkân 1.950.400,-TL değerle satılıktır. Emsal taşınmazın aylık 7.500,-TL kira getirisi olabileceği öğrenilmiştir.

(m² birim satış değeri 16.960,-TL) (m² birim kira değeri 65,-TL)

İlgilisi: 0 (538) 081 42 88

2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Ve Güneşli Residence projesinde zemin katta yer alan 100 m² alanlı olarak beyan edilen düz giriş dükkân 2.000.000,- TL değerle satılıktır. Emsal taşınmaza aylık 7.500,-TL kira istenmektedir.
(m² birim satış değeri 20.000,-TL) (m² birim kira değeri 75,-TL)
İlgilisi: 0 (535) 596 56 44
3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Bahar Caddesi üzerinde plaza bünyesinde zemin katı 180 m² bodrum katı 280 m² toplamda 460 m² alanlı olarak beyan edilen depolu dükkân 3.750.000,-TL değerle satılıktır. (Bodrum kat alanı 1/5 oranında zemin kat alanına indirildiğinde Buna göre emsalin alanı 180 m² + (280 / 5 =) 56 m² = 236 m² olarak hesaplanmaktadır.
(zemin kata indirgenmiş m² birim satış değeri ~ 15.890,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 252 79 72
4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Bahar Caddesi üzerinde zemin katı 400 m² 1.normal katı 400 m² toplamda 800 m² alanlı olarak beyan edilen 2 katlı dükkân 5.500.000,-TL değerle satılıktır. Emsal taşınmaz aynı zamanda aylık 24.600,- TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. (Normal kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde Buna göre emsalin alanı 400 m² + (400 / 3 =) 133 m² = 533 m² olarak hesaplanmaktadır. (m² birim kira değeri ~ 46,-TL)
(zemin kata indirgenmiş m² birim satış değeri ~ 10.320,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 243 55 22
5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Yavuz Sultan Selim Caddesi üzerinde zemin katta yer alan 320 m² alanlı olarak beyan edilen düz giriş dükkân 5.950.000,-TL değerle satılıktır. Emsal taşınmaza aylık 25.000,-TL kira getirisi olabileceği öğrenilmiştir. (m² birim satış değeri 18.595,-TL) (m² birim kira değeri 78,-TL)
İlgilisi: 0 (530) 207 25 03

Not: Emsallerin tümünde pazarlık payı bulunmaktadır.

7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsallerin seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ticari nitelikli projeler araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık/kiralık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış / kira koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

Emsal analizi

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

| TANIMLAR | | Oran Aralığı |
|-----------------|----------------|---------------------|
| Çok daha kötü | Çok daha büyük | % 20 üzeri |
| Daha kötü | Daha büyük | % 11 - % 20 |
| Kısmen kötü | Kısmen büyük | % 1 - % 10 |
| Benzer | Benzer | % 0 |
| Kısmen iyi | Kısmen küçük | - % 10 - (-% 1) |
| Daha iyi | Daha küçük | - % 20 - (-% 11) |
| Çok daha iyi | Çok daha küçük | - % 20 üzeri |

Dükkan Satılık Emsal Analizi

| | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 |
|---|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Kullanım alanı (m2) | 115 | 100 | 236 | 533 | 320 |
| Ortalama m2 birim satış değeri (TL) | 16.960 | 20.000 | 15.890 | 10.320 | 18.595 |
| Mevcut kullanım fonks. | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Mülkiyet durumu | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.) | 0% | 0% | 5% | 5% | 0% |
| Büyükölük düzeltmesi | -5% | -5% | 0% | 10% | 5% |
| İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Proje niteliği düzeltmesi | 0% | 0% | 20% | 20% | 20% |
| Pazarlık payı | -15% | -15% | -15% | -10% | -15% |
| Toplam şerefiye farkı | -20% | -20% | 10% | 25% | 10% |
| Ayarlanmış değeri (TL) | 13.570 | 16.000 | 17.480 | 12.900 | 20.455 |
| Ortalama emsal değeri (TL) | ~ 16.080 | | | | |

Dükkan Kiralık Emsal Analizi

| | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 4 | Emsal 5 |
|---|-------------|---------|---------|---------|
| Kullanım alanı (m2) | 115 | 100 | 533 | 320 |
| Ortalama m2 birim kira değeri (TL) | 65 | 75 | 46 | 78 |
| Mevcut kullanım fonks. | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Mülkiyet durumu | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.) | 0% | 0% | 5% | 0% |
| Büyükölük düzeltmesi | -5% | -5% | 10% | 5% |
| İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.) | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Proje niteliği düzeltmesi | 0% | 0% | 20% | 20% |
| Pazarlık payı | -10% | -15% | 0% | -15% |
| Toplam şerefiye farkı | -15% | -20% | 35% | 10% |
| Ayarlanmış değeri (TL) | 55 | 60 | 62 | 86 |
| Ortalama emsal değeri (TL) | ~ 66 | | | |

Not: Emsal analizlerinde E Blok'ta yer alan dükkanların genel ortalama alanı üzerinden değerlendirme (87 adet bağımsız bölümün ortalama kullanım alanı yaklaşık 200 m²) yapılmış olup rapor konusu bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları konum, cephe ve büyüköölüklerine, sahip oldukları depo ve tahsisli alanlara göre şerefiyelendirilmişlerdir.

7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

| BLOK NO | BAĞ. BÖL. NO. | KAT NO | NİTELİĞİ | SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M ²) | PAZAR DEĞERİ (TL) | BİRİM DEĞERİ (TL) | KİRA BİRİM DEĞERİ (TL) | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|---------|---------------|-----------|----------|---|-------------------|-------------------|------------------------|------------------------|
| E | 1 | 2. Bodrum | Dükkân | 81,7 | 2.563.000 | 31.370 | 128,76 | 10.520 |
| E | 2 | 1. Bodrum | Dükkân | 81,84 | 2.757.000 | 33.690 | 138,26 | 11.315 |
| E | 3 | 1. Bodrum | Dükkân | 101,48 | 1.594.000 | 15.710 | 64,50 | 6.545 |
| E | 4 | 1. Bodrum | Dükkân | 42,04 | 867.000 | 20.625 | 84,68 | 3.560 |
| E | 5 | 1. Bodrum | Dükkân | 106,93 | 1.705.000 | 15.945 | 65,42 | 6.995 |
| E | 6 | 1. Bodrum | Dükkân | 105,65 | 1.647.000 | 15.590 | 63,98 | 6.760 |
| E | 7 | 1. Bodrum | Dükkân | 16,58 | 416.000 | 25.090 | 102,83 | 1.705 |
| E | 8 | 1. Bodrum | Dükkân | 180,51 | 2.795.000 | 15.485 | 63,57 | 11.475 |
| E | 9 | 1. Bodrum | Dükkân | 106,06 | 1.642.000 | 15.480 | 63,55 | 6.740 |
| E | 10 | 1. Bodrum | Dükkân | 90,2 | 1.496.000 | 16.585 | 68,07 | 6.140 |
| E | 11 | 1. Bodrum | Dükkân | 61 | 1.012.000 | 16.590 | 68,11 | 4.155 |
| E | 12 | 1. Bodrum | Dükkân | 61,09 | 1.013.000 | 16.580 | 68,10 | 4.160 |
| E | 13 | 1. Bodrum | Dükkân | 120,25 | 1.862.000 | 15.485 | 63,58 | 7.645 |
| E | 14 | 1. Bodrum | Dükkân | 2.384,73 | 23.740.000 | 9.955 | 40,85 | 97.425 |
| E | 15 | 1. Bodrum | Dükkân | 2.242,49 | 22.324.000 | 9.955 | 40,85 | 91.615 |
| E | 16 | 1. Bodrum | Dükkân | 408,69 | 5.877.000 | 14.380 | 59,03 | 24.125 |
| E | 17 | 1. Bodrum | Dükkân | 239,11 | 3.702.000 | 15.480 | 63,55 | 15.195 |
| E | 18 | 1. Bodrum | Dükkân | 171,71 | 2.848.000 | 16.585 | 68,05 | 11.685 |
| E | 19 | 1. Bodrum | Dükkân | 124,6 | 2.067.000 | 16.590 | 68,10 | 8.485 |

| | | | | | | | | |
|---|----|-----------|--------|--------|------------|--------|--------|--------|
| E | 20 | 1. Bodrum | Dükkân | 174,21 | 2.890.000 | 16.590 | 68,11 | 11.865 |
| E | 21 | 1. Bodrum | Dükkân | 786,53 | 11.310.000 | 14.380 | 59,03 | 46.430 |
| E | 22 | 1. Bodrum | Dükkân | 600,61 | 8.636.000 | 14.380 | 59,01 | 35.440 |
| E | 23 | 1. Bodrum | Dükkân | 745,92 | 10.725.000 | 14.380 | 59,01 | 44.015 |
| E | 24 | 1. Bodrum | Dükkân | 100,06 | 3.766.000 | 37.635 | 154,46 | 15.455 |
| E | 25 | 1. Bodrum | Dükkân | 64,55 | 1.142.000 | 17.690 | 72,58 | 4.685 |
| E | 26 | 1. Bodrum | Dükkân | 67,68 | 1.347.000 | 19.900 | 81,71 | 5.530 |
| E | 27 | 1. Bodrum | Dükkân | 363,43 | 6.030.000 | 16.590 | 68,10 | 24.750 |
| E | 28 | 1. Bodrum | Dükkân | 244,8 | 4.062.000 | 16.595 | 68,10 | 16.670 |
| E | 29 | 1. Bodrum | Dükkân | 57,86 | 1.215.000 | 21.000 | 86,24 | 4.990 |
| E | 30 | 1. Bodrum | Dükkân | 103,83 | 1.952.000 | 18.800 | 77,15 | 8.010 |
| E | 31 | 1. Bodrum | Dükkân | 104,16 | 1.959.000 | 18.810 | 77,19 | 8.040 |
| E | 32 | 1. Bodrum | Dükkân | 115,7 | 2.175.000 | 18.800 | 77,18 | 8.930 |
| E | 33 | 1. Bodrum | Dükkân | 79,43 | 2.097.000 | 26.400 | 108,33 | 8.605 |
| E | 34 | 1. Bodrum | Dükkân | 69,29 | 1.682.000 | 24.275 | 99,65 | 6.905 |
| E | 35 | 1. Bodrum | Dükkân | 70,88 | 1.945.000 | 27.440 | 112,58 | 7.980 |
| E | 36 | 1. Bodrum | Dükkân | 115,7 | 2.263.000 | 19.560 | 80,29 | 9.290 |
| E | 37 | 1. Bodrum | Dükkân | 104,36 | 2.013.000 | 19.290 | 79,15 | 8.260 |
| E | 38 | 1. Bodrum | Dükkân | 92,16 | 1.929.000 | 20.930 | 85,88 | 7.915 |
| E | 39 | 1. Bodrum | Dükkân | 104,85 | 1.940.000 | 18.505 | 75,92 | 7.960 |
| E | 40 | 1. Bodrum | Dükkân | 48,6 | 1.021.000 | 21.010 | 86,21 | 4.190 |
| E | 41 | 1. Bodrum | Dükkân | 43,24 | 974.000 | 22.525 | 92,39 | 3.995 |
| E | 42 | 1. Bodrum | Dükkân | 56,08 | 1.259.000 | 22.450 | 92,19 | 5.170 |
| E | 43 | 1. Bodrum | Dükkân | 84,16 | 1.946.000 | 23.125 | 94,88 | 7.985 |
| E | 44 | 1. Bodrum | Dükkân | 62,8 | 1.473.000 | 23.455 | 96,26 | 6.045 |

| | | | | | | | | |
|---|----|-----------|--------|----------|------------|--------|--------|--------|
| E | 45 | 1. Bodrum | Dükkân | 79,13 | 1.752.000 | 22.140 | 90,93 | 7.195 |
| E | 46 | 1. Bodrum | Dükkân | 62,52 | 1.867.000 | 29.860 | 122,60 | 7.665 |
| E | 47 | 1. Bodrum | Dükkân | 45,67 | 1.117.000 | 24.460 | 100,39 | 4.585 |
| E | 48 | 1. Bodrum | Dükkân | 61,62 | 1.783.000 | 28.935 | 118,79 | 7.320 |
| E | 49 | 1. Bodrum | Dükkân | 80,83 | 1.764.000 | 21.825 | 89,57 | 7.240 |
| E | 50 | 1. Bodrum | Dükkân | 47,11 | 1.151.000 | 24.430 | 100,30 | 4.725 |
| E | 51 | 1. Bodrum | Dükkân | 61,12 | 1.352.000 | 22.120 | 90,80 | 5.550 |
| E | 52 | 1. Bodrum | Dükkân | 43,21 | 977.000 | 22.610 | 92,80 | 4.010 |
| E | 53 | 1. Bodrum | Dükkân | 43,23 | 1.009.000 | 23.340 | 95,88 | 4.145 |
| E | 54 | 1. Bodrum | Dükkân | 56,08 | 1.237.000 | 22.060 | 90,50 | 5.075 |
| E | 55 | 1. Bodrum | Dükkân | 84,16 | 1.854.000 | 22.030 | 90,42 | 7.610 |
| E | 56 | 1. Bodrum | Dükkân | 62,8 | 1.433.000 | 22.820 | 93,63 | 5.880 |
| E | 57 | 1. Bodrum | Dükkân | 79,13 | 1.759.000 | 22.230 | 91,24 | 7.220 |
| E | 58 | 1. Bodrum | Dükkân | 62,52 | 1.780.000 | 28.470 | 116,84 | 7.305 |
| E | 59 | 1. Bodrum | Dükkân | 46,42 | 1.082.000 | 23.310 | 95,65 | 4.440 |
| E | 60 | 1. Bodrum | Dükkân | 60,88 | 1.777.000 | 29.190 | 119,83 | 7.295 |
| E | 61 | 1. Bodrum | Dükkân | 80,83 | 1.801.000 | 22.280 | 91,43 | 7.390 |
| E | 62 | 1. Bodrum | Dükkân | 75,06 | 1.695.000 | 22.580 | 92,66 | 6.955 |
| E | 63 | 1. Bodrum | Dükkân | 61,12 | 1.268.000 | 20.745 | 85,16 | 5.205 |
| E | 64 | 1. Bodrum | Dükkân | 43,23 | 944.000 | 21.835 | 89,64 | 3.875 |
| E | 65 | 1. Bodrum | Dükkân | 173,37 | 2.684.000 | 15.480 | 63,53 | 11.015 |
| E | 66 | 1. Bodrum | Dükkân | 130,8 | 2.026.000 | 15.490 | 63,57 | 8.315 |
| E | 67 | 1. Bodrum | Dükkân | 1.072,39 | 14.234.000 | 13.275 | 54,49 | 58.430 |
| E | 68 | 1. Bodrum | Dükkân | 143,55 | 2.540.000 | 17.695 | 72,62 | 10.425 |
| E | 69 | 1. Bodrum | Dükkân | 124,02 | 2.332.000 | 18.805 | 77,16 | 9.570 |

| | | | | | | | | |
|---------------------|----|-----------|----------------------|--------|--------------------|--------|--------|------------------|
| E | 70 | 1. Bodrum | Dükkân | 168,98 | 3.177.000 | 18.800 | 77,17 | 13.040 |
| E | 71 | 1. Bodrum | Dükkân | 175,69 | 3.303.000 | 18.800 | 77,15 | 13.555 |
| E | 72 | 1. Bodrum | Dükkân | 151,32 | 3.012.000 | 19.905 | 81,68 | 12.360 |
| E | 73 | 1. Bodrum | Dükkân | 553,21 | 9.789.000 | 17.695 | 72,62 | 40.175 |
| E | 74 | 1. Bodrum | Dükkân | 327,42 | 6.156.000 | 18.800 | 77,19 | 25.275 |
| E | 75 | 1. Bodrum | Dükkân | 282,41 | 5.311.000 | 18.805 | 77,18 | 21.795 |
| E | 76 | 1. Bodrum | Dükkân | 118,28 | 2.354.000 | 19.900 | 81,71 | 9.665 |
| E | 77 | 1. Bodrum | Dükkân | 197,15 | 3.925.000 | 19.910 | 81,74 | 16.115 |
| E | 78 | 1. Bodrum | Dükkân | 352,67 | 6.630.000 | 18.800 | 77,15 | 27.210 |
| E | 79 | 1. Bodrum | Dükkân | 280,55 | 5.466.000 | 19.485 | 79,99 | 22.440 |
| E | 80 | 1. Bodrum | Asma Katlı Dükkân | 101,5 | 3.743.000 | 36.875 | 151,38 | 15.365 |
| E | 81 | 1. Bodrum | Asma Katlı Dükkân | 77,42 | 3.166.000 | 40.895 | 167,79 | 12.990 |
| E | 82 | 1. Bodrum | Dükkân | 180,91 | 4.877.000 | 26.960 | 110,66 | 20.020 |
| E | 83 | 1. Bodrum | Asma Katlı Dükkân | 96 | 3.520.000 | 36.665 | 150,47 | 14.445 |
| E | 84 | Zemin | Dükkân | 337,17 | 4.475.000 | 13.270 | 54,50 | 18.375 |
| E | 85 | Zemin | Dükkân | 51,61 | 798.000 | 15.460 | 63,55 | 3.280 |
| E | 86 | Zemin | Dükkân | 129,8 | 1.866.000 | 14.375 | 59,01 | 7.660 |
| E | 87 | 1. Normal | Dükkân | 227,55 | 3.020.000 | 13.270 | 54,47 | 12.395 |
| GENEL TOPLAM | | | | | 287.484.000 | | | 1.179.955 |

7.7 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **“direkt ya da doğrudan kapitalizasyon”** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **“getiri kapitalizasyonu”** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

1 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 261 ay (~ 22 yıl), 2 no'lu emsal için 267 ay (~ 22 yıl), 4 no'lu emsal için 224 ay (~ 19 yıl), 5 no'lu emsal için 238 ay (~ 20 yıl). Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak $(22 + 22 + 19 + 20) / 4 = 21$ yıl hesaplanmıştır.

Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri dikkate alındığında bu sürelerin makul olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Rapora konu taşınmazlar için yukarıda yapılan analizde yatırım değerlerinin 20 – 22 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgidен hareketle rapora konu dükkânların da 21 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise $(1/21 \text{ yıl}) =$ yaklaşık % 4,76 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri “7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi” bölümünde 1.179.955,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise

$1.179.955,-\text{TL} \times 12 \text{ AY} = 14.159.460,-\text{TL}$ 'dir.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

% 4,76 = 14.159.460,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri \cong 297.470.000,-TL olarak belirlenmiştir.

7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planlandığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, mimari ve inşai özellikleri, büyüklükleri, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımları olan "**dükkân / işyeri**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ | ULAŞILAN DEĞER |
|------------------------------|------------------------|
| Pazar Yaklaşımı | 287.484.000,-TL |
| Gelir Yaklaşımı | 297.470.000,-TL |
| Uyumlaştırılmış Değer | 287.484.000,-TL |

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark oluştuğu görülmektedir.

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **287.484.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

İlgili mevzuat uyarınca 3153 ada 14 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanı ile İlgili irtifak hakkı TEK Kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, şerhler rutin uygulama olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Rehinler bölümünde bulunan ipotekler, parsel üzerine inşa edilmiş olan Nuro Park Projesi inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı)

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz."

8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Rapor konusu taşınmazlar dükkân niteliğindedir.

8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine istinaden değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| | TL | USD |
|--|--------------------|-------------------|
| Taşınmazların toplam pazar değeri | 287.484.000 | 39.094.000 |
| Taşınmazların yıllık toplam kira değeri | 14.159.460 | 1.925.000 |
| Ortalama ayık birim kira değeri | 66 | 8,98 |

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 7,3537 TL'dir. Yukarıdaki tabloda yer alan toplam kira değerlerinin bağımsız bölüm bazında ayrı ayrı değerleri raporumuzun 7.6. bölümündeki tabloda sunulmuştur.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 339.231.120,-TL'dir.

Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2020

(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Taşkın PUYAN
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Konum krokisi
- Taşınmazların fotoğrafları
- Enerji verimlilik sertifikası
- İmar durumu yazısı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Yönetim planı ekleri (dükkanlar için)
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belgesi örnekleri ve mesleki tecrübe belgesi örnekleri