

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ- BAHÇELİEVLER İLÇESİ

338 ADA 3 PARSEL

NİŞH İSTANBUL PROJESİ 12 ADET İŞYERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014-019-GYO-011

Rapor Tarihi: 07.01.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	: 07.01.2015
Rapor No	: 2014-019-GYO-011
Değerleme Tarihi	: 31.12.2014
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mah. 338 Ada, 3 Parsel no'lu, 32.889,90 m ² yüzölçümlü, "4 Blokluk Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, A Blok zemin ve 1. Normal katta konumlu, 4, 6 ve 16 bağımsız bölüm no'lu Dupleks İşyeri, zemin katta konumlu, 9, 10 ve 11, 1. Normal katta konumlu 20 ve 2. Normal katta konumlu 22 bağımsız bölüm nolu, D Blok zemin katta konumlu, 7, 8, 9 ve 10 bağımsız bölüm no'lu İşyeri niteliğindeki gayrimenkuller.
Çalışmanın Konusu	: Konu gayrimenkullerin güncel pazar değeri ve yıllık kira güncel pazar değeri tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	: 32.889,90 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı	: 2.653 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	: Ticaret ve Hizmet Alanı

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	17.550.000	7.570.530
KDV Dâhil	20.709.000	8.933.000

	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	1.487.000	641.000
KDV Dâhil	1.755.000	756.000

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

2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-) Rapor içeriğinde 26.12.2014 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru Rapor içeriğinde 1,-USD = 2,3182TL olarak kabul edilmiştir

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	: Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı	: Dilek Yılmaz AYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	8
4.3	Ofis Piyasasına İlişkin Veriler	9
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.4.1	İstanbul İli	12
4.4.2	Bahçelievler İlçesi	13
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	15
5.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	15
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	16
5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	17

5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	18
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	18
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	19
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	20
5.3.3	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	20
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	20
5.4	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	20
5.4.1	Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri	20
5.4.2	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	21
6	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ ..	24
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
6.2	Swot Analizi	24
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	25
6.4	Gayrimenkullerin Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri.....	25
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	25
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	29
6.4.3	Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	29
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	33



6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	33
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	33
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	34
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	34
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
7.3	Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	34
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
8	SONUÇ	35
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
8.2	Nihai Değer Takdiri	35
9	EKLER	36



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2015

Rapor Numarası : 2014-019-GYO-011

Raporun Türü : İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mah. 338 Ada, 3 Parsel no'lu, 32.889,90 m² yüzölçümlü, "4 Bloklü Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, mülkiyeti Torunlar GYO A.Ş.'ye ait, A Blok zemin ve 1. Normal katta konumlu, 4, 6 ve 16 bağımsız bölüm no'lu Dupleks işyeri, zemin katta konumlu, 9, 10, 11, 1. Normal katta konumlu 20 ve 2. Normal katta konumlu 22, D Blok zemin katta konumlu, 7, 8, 9 ve 10 bağımsız bölüm nolu işyeri niteliğindeki gayrimenkullerin güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı ,Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.12.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 07.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 14.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Selvi Çıkmazı, No: 4, 34805-Beykoz/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mah. 338 Ada, 3 Parsel no'lu, 32.889,90 m² yüzölçümlü, "4 Blokluk Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, mülkiyeti Torunlar GYO A.Ş.'ye ait, A Blok zemin ve 1. Normal katta konumlu, 4, 6 ve 16 bağımsız bölüm no'lu Dupleks İşyeri, zemin katta konumlu, 9, 10, 11, 1. Normal katta konumlu 20 ve 2. Normal katta konumlu 22, D Blok zemin katta konumlu, 7, 8, 9 ve 10 bağımsız bölüm nolu İşyeri niteliğindeki gayrimenkullerin kurul düzenlemeleri kapsamında satış ve kira değerini tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından çalışmaya getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarında piyasa araştırmaları, yerinde yapılan tespitler ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin tarafımıza sağladığı bilgi/belgeler ve ilgili Belediyesi'nde yapılan araştırmalar dikkate alınmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik



açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okur yazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

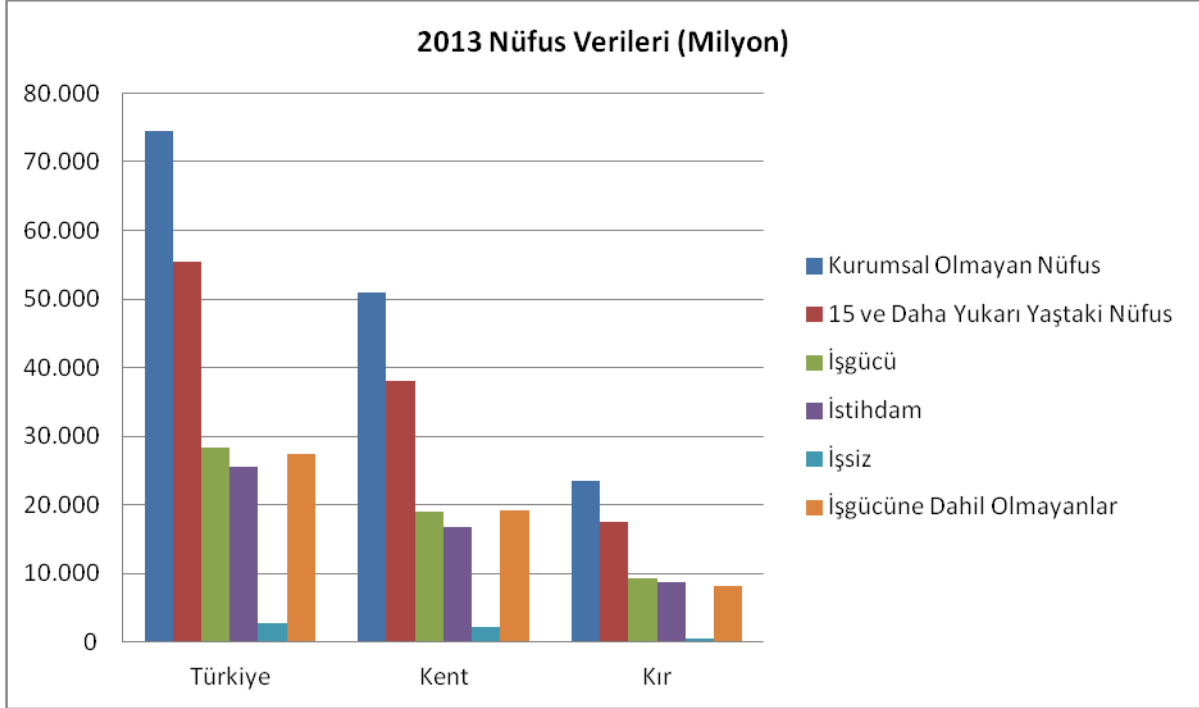
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.504	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.508	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	50,80	48,30	49,60	53,6	53,60
İstihdam Oranı (%)	45,40	45,90	42,90	43,90	50,70	50,30
İşsizlik Oranı (%)	9,20	9,70	11,10	11,50	5,50	6,10
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	11,50	12,00	11,40	11,80	11,90	12,90
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	17,50	18,70	20,30	21,20	11,90	13,70

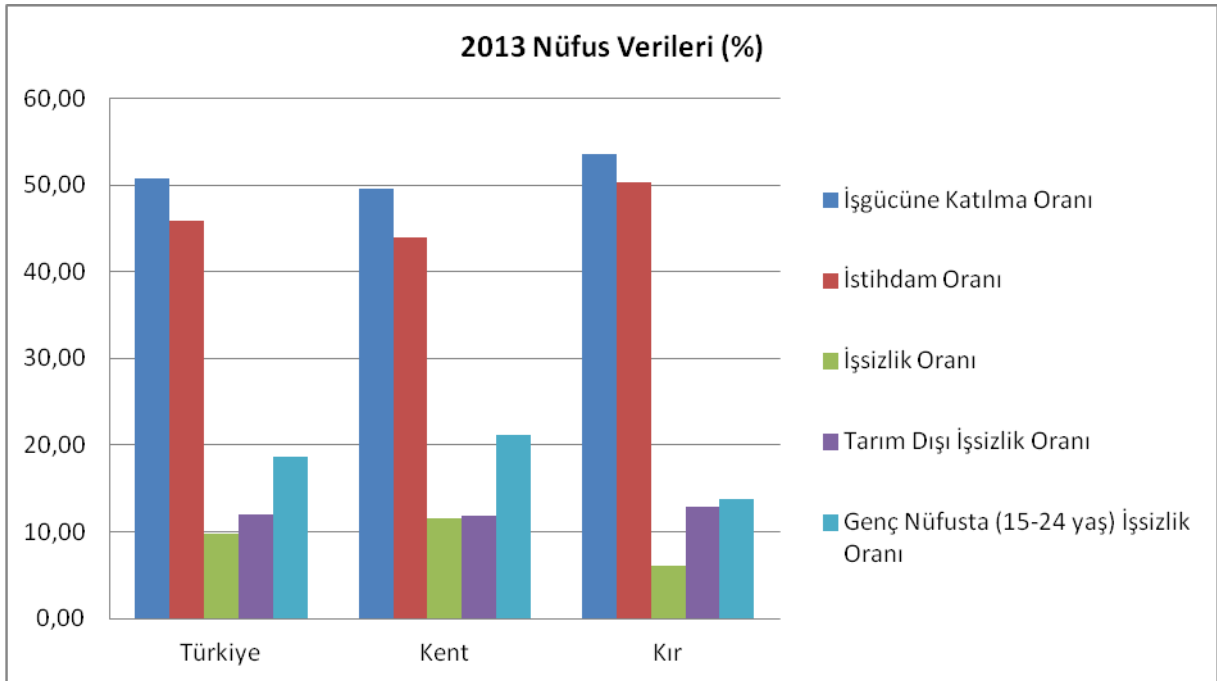
2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TUIK)

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne

katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreklik büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014*	2015*
GSYİH	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
GSYİH -Kişi Başı	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
Büyüme	8,50%	2,20%	4,00%	3,50%	3,90%
Enflasyon	10,50%	6,20%	7,40%	8,50%	7,20%
Cari Açık	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	-63 Milyar USD	-65 Milyar USD
Cari Açık / GSYİH	9,90%	6,30%	7,90%	6,00%	6,20%
İşsizlik Oranı	9,80%	9,20%	9,70%	9,90%	9,60%

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (Tahminler, öngörüler)*



Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağıllığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

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

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14 lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.



2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yönelmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

4.3 Ofis Piyasasına İlişkin Veriler

İstanbul'da ofis alanları, 1960'lardan itibaren kentin ticaret potansiyelinin gelişimine paralel olarak, kuzeye doğru bir yayılma göstermiştir. Özellikle banka ve sigorta şirketlerinin öncü olduğu yeni ve büyük ofis alanları ihtiyacı, 1960-1985 yılları arasında Karaköy-Salıpazarı-Fındıklı aksında inşaa edilen ofis binaları ile karşılanmaya çalışılmıştır. Bu süre içerisinde Türkiye'nin en büyük holding ve şirket grupları ile yabancı şirketler, bu bölgede yerleşim göstermişlerdir. Diğer taraftan aynı dönem içinde küçük ve orta ölçekli firmaların ofis ihtiyaçları öncelikle Taksim-Şişli daha sonraları, Şişli-Gayrettepe aksında yer alan ve konutların işyerine dönüştürülmesi ile elde edilen ofis alanları ile karşılanmıştır.

İstanbul'un iki yakası arasındaki günlük ulaşım ilişkilerinin sağlanması amacıyla birincisi 1973 yılında, ikincisi 1988 yılında olmak üzere iki köprü inşa edilmiştir. Çevre yollarının yapılması yeni büro ve işyerleri için daha ucuz ve modern büroların inşasına imkan sağlamış, şehir merkezi tarihsel gelişme sürecindeki çekiciliğini kısmen kaybetmiş ve Merkezi İş Alanı aktiviteleri Avrupa yakasında Taksim-Şişli-Zincirlikuyu ve Beşiktaş Barbaros Bulvarı; Anadolu yakasında ise ana merkez olan Kadıköy aksında gelişmeye başlamıştır.

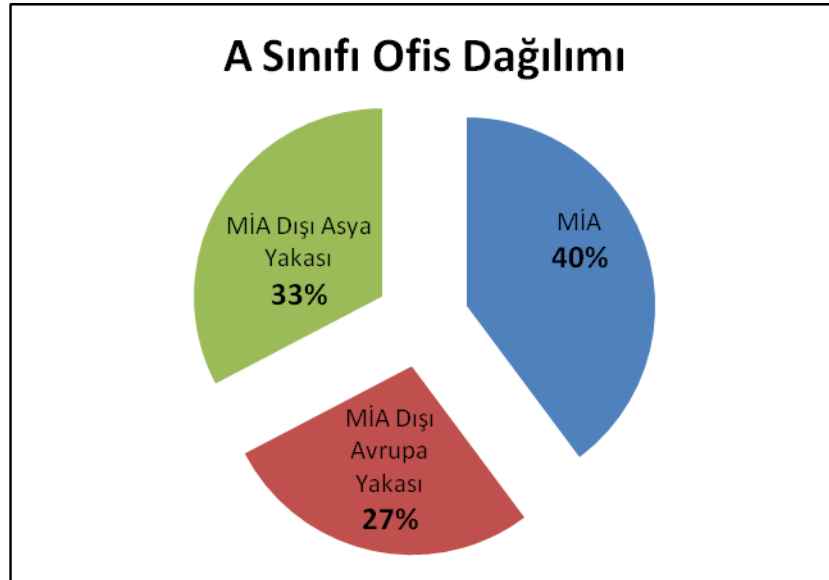
Ticari fonksiyonlar Levent-Etiler Bölgesi'nde hızlı gelişme göstermiş ve bölge, metro bağlantısı ve önemli iki ana ulaşım rotası (TEM ve D-100) ile Maslak, Mecidiyeköy ve Zincirlikuyu gibi finans

sektörünün ağırlıklı olarak konumlandığı alanlara yakınlığı sayesinde, MİA'nın yerli ve uluslararası firmalar tarafından tercih edilen bir parçası haline gelmiştir.

1988 yılında ikinci köprünün inşası ve altyapı tesisleri, Beykoz Bölgesi'nde Kavacık, FSM Köprüsü'nün çıkışında Ümraniye bölgesi, Boğaz Köprüsü'nün çıkışında Altunizade gibi, kentin ana yolları boyunca yer seçen ve Bakırköy'de Havaalanı Bölgesi gibi, Uluslararası Atatürk Havaalanı çevresinde A sınıfı ofis binalarının gelişimi açısından cezbedici üçüncül merkezlerin oluşumuna yol açmıştır.

Ofis piyasası ofisin sunduğu fiziki imkânlar ve konumuna göre alt segmentlere ayrılmıştır. En iyi konumlardaki (ulaşım ve iş merkezlerinin yoğunlaştığı bölgelere yakınlık) fiziki olarak en iyi çalışma ortamını yaratan ofis alanları A sınıfını, konum olarak merkezlere daha uzak ve ulaşımında sorun olan ve en iyi çalışma alanlarını sağlayamayan ofisler ise B sınıfı olarak adlandırılmaktadır.

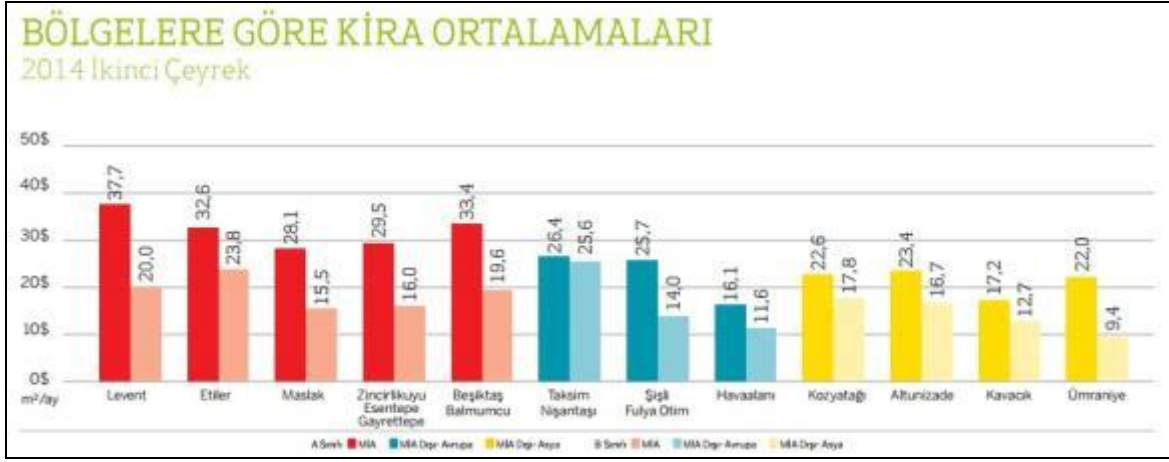
İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılmaktadır. MİA Dışı Avrupa bölgesinde ofis stoku Havaalanı Bölgesi olarak adlandırılan Güneşli-Yeşilköy-Topkapı-Atış Alanı bölgesinde yoğunlaşmıştır. Anadolu yakasında ise ofisler Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye'de yoğunlaşmıştır. 2014 yılı ilk yarı verilerine göre İstanbul'da 3,4 milyon m² A sınıfı ofis alanı bulunmaktadır. 1,04 milyon m²lik stok Avrupa MİA alanında, 1,09 m²lik stok MİA Dışı Avrupa Yakasında, 1,3 m²lik stok MİA Asya Yakasında konumlanmıştır (JLL, 2014).



İstanbul Ofis Stoku Dağılımı (Kaynak: JLL)

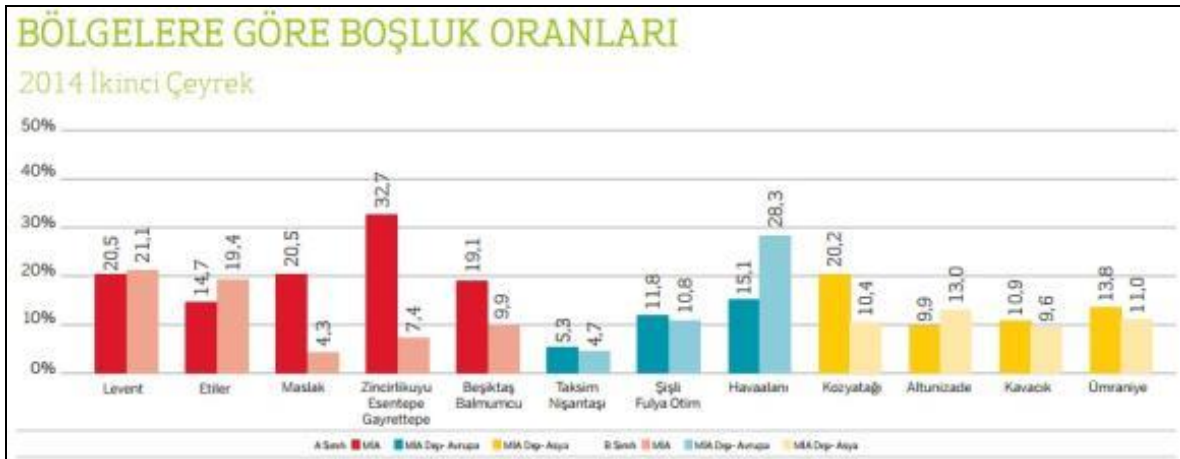
2014'nin ilk yarısı itibariyle devam etmekte olan ve 2016 yılının sonuna kadar tamamlanması öngörülen projelerle birlikte A sınıfı ofis stokunun 5,3 milyon m² ye ulaşması beklenmektedir (JLL, 2014).

İstanbul genelinde ofis stoku özellikle 9 ayrı bölgede yoğunlaşmaktadır. İstanbul'un MİA'sı, Barbaros Bulvarı'ndan başlayarak Büyükdere Caddesi boyunca devam eder ve Maslak ile son bulur. MİA olarak tanımlanan bu aks; Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş-Balmumcu bölgelerini kapsamaktadır. Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmaktadır.



2014 İkinci Çeyrek İstanbul Genelinde Ofis Kira Değerleri (Kaynak: Propin)

2014 ikinci çeyrekte Avrupa Yakası MİA'da ortalama aylık kira A sınıfı ofisler için 32 \$/m²/ay, Avrupa Yakası MİA dışı ortalama aylık kira A sınıfı ofisler için 19.2 \$/m²/ay Anadolu Yakası MİA dışı ortalama aylık kira A sınıfı ofisler için 21.3 \$/m²/ay 'dır.



2014 İkinci Çeyrek İstanbul Genelinde Ofis Boşluk Oranları (%) (Kaynak: Propin)

2014 2. Çeyrekteki ortalama boşluk oranlarında ise MİA A sınıfı için %22,8, B sınıfı binalarda %8,5 olduğu görülmektedir. MİA dışı – Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 13,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 21,1 olarak görülmüştür. MİA dışı - Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 14,5 B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 11,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.4.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkez olup, 14,2 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. dünyada ise 5. büyük şehirdir.

Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.



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

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

İstanbul, Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

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

4.4.2 Bahçelievler İlçesi

İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda yer alan Bahçelievler İlçesi, güneyden Bakırköy'e, batıdan Küçükçekmece'ye, kuzeyden Bağcılar'a ve doğudan Güngören'e komşudur. 1992'de Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur.

Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Bahçelievler'in, yüzölçümü 16,7 km²'dir. İlçe sınırları E-5 Karayolu'na paralel olarak kuzey yönde gelişmiştir. Denize kıyısı yoktur.

Bahçelievler İlçesi, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevzi Çakmak, Hürriyet, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. İlçeye bağlı bucak ve köy yoktur.

İstanbul tarihinin eski dönemlerinden beri tarımsal niteliği az olan bir kenttir. Bahçelievler, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde bir tarım alanı iken günümüzde bu özelliği tamamen kalmıştır. Buna karşılık Bahçelievler'de sanayi tesisleri gittikçe artmaktadır. İlçede imalat sanayinde çalışanların oranı artmakta olup bu oranın yoğun olduğu yerler Çobançeşme ve Merkez Mahalleleridir. Diğer mahallelerde de imalata yönelik işyerleri mevcuttur.

Özellikle gıda ve tekstil alanlarında Coca-Cola, Efes Pilsen, Beymen, Bersan Tekstil, Kom Tekstil ve Altınyıldız Kumaş gibi Türkiye ekonomisinin önde gelen müesseselerinin üretim Sanayi, ticaret, ve konut yatırımları ile İstanbul ekonomisinin kalbi konumuna gelen İkitelli-Güneşli bölgesi, otel yatırımlarının da öncelikli adresi olmuştur. Bölgenin havaalanına ve fuar merkezlerine yakınlığı, otel yatırımı için birçok firmayı harekete geçirmiştir. Bölgeye gelen yerli ve yabancı iş adamlarının konaklama ihtiyacını karşılayacak otel sayısının yetersizliği, gerek yatırımcıların, gerekse ulusal ve uluslararası otel zincirlerinin yüzünü de Basın Ekspres Yolu aksına çevirmesine neden olmaktadır.

Son dönemde bölgedeki işyerlerinin sayısında ciddi bir artış söz konusu olup, yakınında bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde 36.000, İstoç'ta ise 42.000 işletme yer almaktadır. Medya gruplarının da yer aldığı bölgede ayrıca birçok şirketin genel merkezi bulunmaktadır. Bölgeye talebi arttıran bir diğer önemli unsur ise uluslararası organizasyonlara ev sahipliği yapan fuar alanlarına olan yakınlığıdır.

Bahçelievler'in ana ulaşım aksları Doğu - Batı yönünde uzanan D - 100 otoyolu ile Kuzey - Güney doğrultusunda uzanan Basın Ekspres Yolu'dur. Ayrıca Bahçelievler'in İstanbul' un merkez ve diğer ilçeleriyle ulaşımında İETT, Halk Otobüsleri, Metrobüs ve Hafif Metro yanında, minibüsler ile toplu taşıma hizmeti yürütülmektedir.



Bahçelievler Haritası

Yenibosna

E-5 ve Basın Ekspres Yolu arasında kalmakta olup, bu arterlere bakan alanlarda outlet, fabrika satış mağazaları, otomotiv başta olmak üzere ticari nitelikli yapılar yer almaktadır. Kuyumcukent Basın Ekspres Yolu üzerinde yer almaktadır.

Bölgede Basın Ekspres Yolu doğu ve batı paralelinde gelişen parsel bazlı sanayi yapılarının yanısıra, organize olarak geliştirilmiş Doğu Sanayi Sitesi mevcuttur.

1980'lerde Türkiye Gazetesi'nin bölgeye gelmesinden sonra ilk toplu konut projesi İhlas Grubu tarafından geliştirilmiştir. Bu projeyi İkebena ve Yasemin Konakları ile ofis ve rezidans kullanımlı olarak geliştirilen Nish İstanbul projeleri izlemiştir. Son dönemlerde yeni konut projeleri ile bölge hızlı bir değişim sürecine girmiştir. İst West, G Plus, Güneşli Evler, Güneşli Konutlar son dönemde geliştirilen projelerdendir.

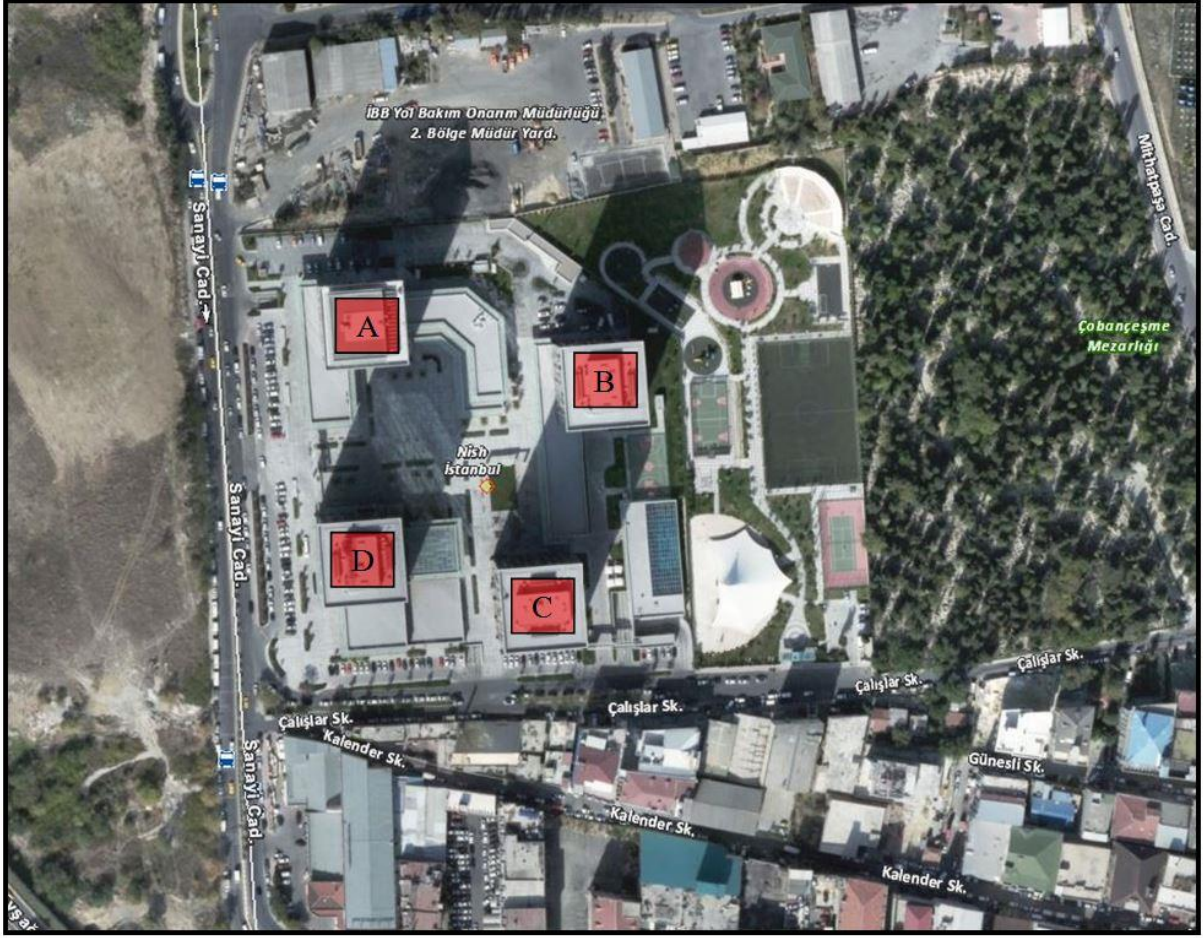
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar Çobançeşme Mahallesi, Sanayi Caddesi No: 44A ve D Bahçelievler/İSTANBUL posta adresinde yer almaktadır. Tapuda İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna Mahallesi, Köyaltı Mevkii, 243DS3A pafta, 338 ada, 3 Parsel numarası ile kayıtlıdır. Parsel üzerinde 4 bloklu (A, B, C ve D) Nish İstanbul, Konut ve İşyeri projesi yer almaktadır.



Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Nish İstanbul Projesi, Sanayi Cad. ile Çalışlar Sokak köşesinde yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı site, Basın Ekspres Yolu üzerinde, D-100 Karayolu – TEM Karayolu istikametinde ilerlerken Yenibosna Kavşağı'ndan sağa Sanayi Caddesi'nde girince yaklaşık 550 m sonra sol tarafta yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde, Atatürk Havaalanı, CNR Fuar Merkezi, Kuyumcukent, İstanbul Dünya Ticaret Merkezi, Bahçelievler Belediyesi, konut ve ticaret alanları yer almaktadır. Taşınmazlara, özel ve toplu taşıma ile ulaşım oldukça kolaydır.



Nish İstanbul Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

ANA GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ	
İli	İstanbul
İlçesi	Bahçelievler
Mahallesi/Köyü	Yenibosna Mah.
Mevkii	Köyaltı
Pafta No	
Ada No	338
Parsel No	3
Yüzölçümü (m ²)	32.889,90
Niteliği	4 Blokluk Kargir Apartman

Ana gayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda belirtilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	Maliki	Edinme Tarihi	Yevmiye No
4	A	Zemin ve 1	Dubleks İşyeri	1495/ 30760	382	37752	Torunlar GYO A.Ş.	19.07.2011	17938
6	A	Zemin ve 1	Dubleks İşyeri	1145/230760	382	37754	Torunlar GYO A.Ş.	19.07.2011	17938
9	A	Zemin	İşyeri	755/230760	382	37757	Torunlar GYO A.Ş.	19.07.2011	17938
10	A	Zemin	İşyeri	585/230760	382	37758	Torunlar GYO A.Ş.	19.07.2011	17938
11	A	Zemin	İşyeri	695/230760	382	37759	Torunlar GYO A.Ş.	19.07.2011	17938
16	A	Zemin ve 1	Dubleks İşyeri	1430/230760	382	37764	Torunlar GYO A.Ş.	19.07.2011	17938
20	A	1	İşyeri	690/230760	382	37768	Torunlar GYO A.Ş.	19.07.2011	17938
22	A	2	İşyeri	715/230760	382	37770	Torunlar GYO A.Ş.	19.07.2011	17938
7	D	Zemin	İşyeri	570/230760	387	38254	Torunlar GYO A.Ş.	19.07.2011	17938
8	D	Zemin	İşyeri	615/230760	387	38255	Torunlar GYO A.Ş.	19.07.2011	17938
9	D	Zemin	İşyeri	595/230760	387	38256	Torunlar GYO A.Ş.	19.07.2011	17938
10	D	Zemin	İşyeri	1450/230760	387	38257	Torunlar GYO A.Ş.	19.07.2011	17938

5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Bahçelievler İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen 03.12.2014 tarih, saat 15:27 itibariyle tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Şerhler Hanesinde;

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

Beyanlar Hanesinde;

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

5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kütüğünün şerhler hanesinde yer alan, “BEDAŞ lehine 99 yıllığı 1,-TL’den Kira şerhi” taşınmazların bulunduğu parsel üzerindeki Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Güzergahı için konulmuş olan şerh rutin bir uygulama olup gayrimenkullerin değerinde herhangi bir etkiye sahip değildir. Alım satımı engellememektedir.

Beyanlar hanesinde yer alan ve taşınmazların yabancı kişi ve kuruluşlarca satın alınmasını veya üzerinde aynı hak tesis edilmesini yasaklayan Bakanlar Kurulu kararı, taşınmazların alım satımını engellemekte, değerinde de kayda değer bir etkide bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtları açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

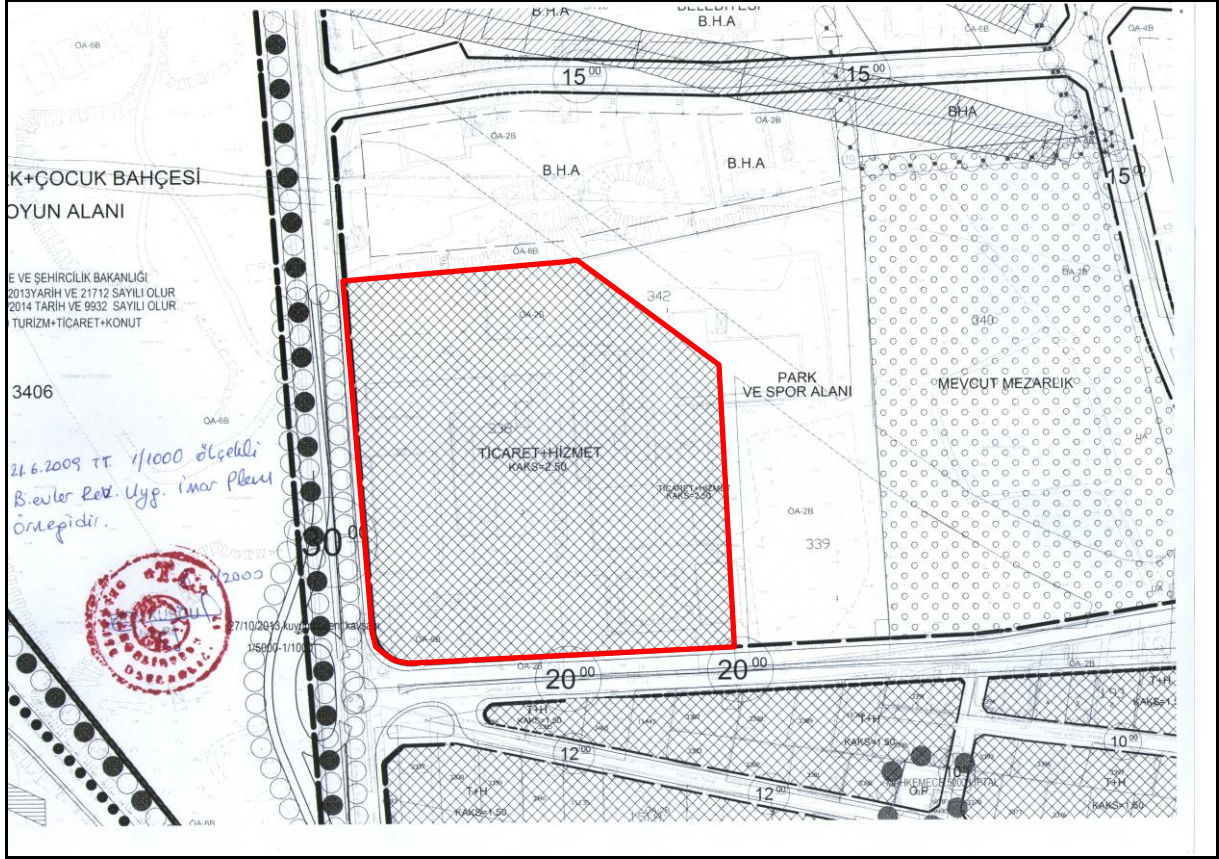
5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu 338 ada 3 parsel 21.06.2009 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı’na göre, “Ticaret+Hizmet” alanı lejantında kalmaktadır.

Yapılaşma koşulları;

- **Ticaret + Hizmet Alanında;** büro, çarşı, konaklama, sergi, teşhir, lokanta v.b. tesisler yapılabilir.
- KAKS (Emsal) ; 2,50
- Yan Bahçe Mesafesi; 5 m.
- Ön Bahçe Mesafesi; 10 m.

şeklinde belirtilmiştir.



Onaylı İmar Plan Pafta Örneği

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Onaylı mimari proje: 27.03.2009 tarih ve 2009/2889 numara onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

Yapı ruhsatı: A Blok için, 27.03.2009 tarih ve 03/20 no'lu 18 adet toplam 4.497,12 m² alanlı "Dükkan", 63 adet toplam 14.747,26 m² alanlı "Ofis (İşyeri) Binası" ve 1 adet toplam 19.622,09 m² alanlı "Ortak Alan (Diğer Ortak Alanlar)" olmak üzere toplam 38.866,47 m² kullanım alanını kapsayan, D Blok için, 27.03.2009 tarih ve 03/23 no'lu 180 adet toplam 15.300,64 m² alanlı "Üç ve daha çok dairesel ikamet binası (Apt.)", 21 adet toplam 3.836,16 m² alanlı "Dükkan" ve 1 adet toplam 14.885,31 m² alanlı "Ortak Alan (Tüm ortak alanların toplamı)" olmak üzere toplam 34.022,11 m² kullanım alanını kapsayan "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi: A Blok için, 17.03.2011 tarih ve 01/23 no'lu 18 adet toplam 4.497,12 m² alanlı "Dükkan", 63 adet toplam 14.747,26 m² alanlı "Ofis (İşyeri) Binası" ve 1 adet toplam 19.622,09 m² alanlı "Ortak Alan (Diğer Ortak Alanlar)" olmak üzere toplam 38.866,47 m² kullanım alanını kapsayan, D Blok için, 17.03.2011 tarih ve 01/26 no'lu 180 adet toplam 15.300,64 m² alanlı "Üç ve daha çok dairesel ikamet binası (Apt.)", 21 adet toplam 3.836,16 m² alanlı "Dükkan" ve 1 adet toplam 14.885,31 m² alanlı "Ortak Alan (Tüm ortak alanların toplamı)" olmak üzere toplam 34.022,11 m²



kullanım alanını kapsayan “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır. Söz konusu belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Yerinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumları ile yasal durumları arasında fark yoktur. Mevcut yapılar 17.03.2011 tarihli ve 01/23-01/26 no’lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” ile uyumludur.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün, yapı denetimi Kavacık Mah. Özgür Cad. Pan Plaza No:23/4 Beykoz-İSTANBUL adresindeki Tekin Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin güncel imar durumunda ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Parsel üzerinde mevcut yapılara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup imar bilgileri açısından taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mah. 338 Ada, 3 Parsel no’lu, 32.889,90 m² yüzölçümlü, “4 Bloklu Kargir Apartman” nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, mülkiyeti Torunlar GYO A.Ş.’ye ait, A Blok zemin ve 1. Normal katta konumlu, 4, 6 ve 16 bağımsız



bölüm nolu Dubleks İşyeri, zemin katta konumlu, 9, 10 ve 11 , 1. Normal katta konumlu 20 ve 2. Normal katta konumlu 22, D Blok zemin katta konumlu, 7, 8, 9 ve 10 bağımsız bölüm nolu İşyeri niteliğindeki gayrimenkullerdir.

Taşınmazların yer aldığı Nish İstanbul Sitesi, A, B, C ve D olmak üzere toplam 4 bloktan meydana gelmiştir. Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir. Siteye ait, açık otopark alanı, peyzaj alanı, süs havuzu, kapalı havuz, sosyal tesis ve güvenlik mevcuttur. Taşınmazların yer aldığı A ve D Bloklar Sanayi Caddesine cepheli olup, A Blok sol tarafta, D Blok sağ tarafta yer almaktadır. A ve D Blokların bina girişleri karşılıklı olup, Sanayi Caddesi'ne dik konumdadır. Bina dış cepheleri cam kaplamadır.

A Blok, 2 bodrum, zemin ve 17 normal kat olmak üzere toplam 20 katlıdır. Bodrum katlarda kapalı otopark, zemin katında bina girişi, 11 adet dubleks ve 7 adet tek katlı işyeri olmak üzere toplam 18 adet, 1. Normal katta, zemin katta yer alan 11 adet işyerine ait dubleksler ve 2 adet işyeri, diğer katlarda 4'er adet ve 17. Normal katta 1 adet işyeri olmak üzere toplam 81 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Zemin katta yer alan işyerlerinin girişleri dışarıdan sağlanmaktadır. Bina girişinde resepsiyon ve kontrollü giriş mevcuttur. Binada, ortak alan zeminleri seramik, duvarları kısmen seramik, kısmen saten boyalıdır. Binaya ait 4 adet insan asansörü, 1 adet yangın asansörü ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

D Blok, 2 bodrum, zemin ve 17 normal kat olmak üzere toplam 20 katlıdır. Bodrum katlarda otopark, zemin katta, bina girişi ve 16 adet işyeri, 1. Normal katta 5 adet işyeri, 2. Normal kat ila, 7. Normal katlarda 12'şer, 8. Normal ila 16. Normal katlarda 11'er ve 17. Normal katta 9 adet Konut olmak üzere toplam 201 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Zemin katta yer alan işyerlerinin girişleri dışarıdan sağlanmaktadır. Bina girişinde resepsiyon ve kontrollü giriş mevcuttur. Binada, ortak alan zeminleri seramik, duvarları kısmen seramik, kısmen saten boyalıdır. Binaya ait 4 adet insan asansörü, 1 adet yangın asansörü ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

5.4.2 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- A Blok zemin ve 1. Normal katta yer alan 4 bağımsız bölüm no'lu Dubleks İşyeri niteliğindeki taşınmaz, zemin katta brüt 135 m², normal katta brüt 205 m² olmak üzere toplam 340 m² kullanım alanına sahiptir. Sanayi Caddesi cepheli olup, girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Vitrin cephesi, zemin ve normal katta 8'er m²'dir. Hâlihazırda boştur, ancak Torunlar GYO tarafından, halen 1. Normal kat 20 no'lu bağımsız bölümde bulunan satış ofisinin yerine hazırlanmaktadır. Taşınmazda, zeminler parke, duvarlar saten boyalıdır. İç bölümlerde alüminyum partiyonlarla ofis alanları oluşturulmuştur. Vitrin cephesi alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.

- A Blok zemin ve 1. Normal katta yer alan 6 bağımsız bölüm no'lu Dupleks İşyeri niteliğindeki taşınmaz, zemin katta brüt 130 m², normal katta brüt 130 m² olmak üzere toplam 260 m² kullanım alanına sahiptir. Sanayi Caddesi cepheli olup, girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Vitrin cephesi, zemin ve normal katta 8'er mt.dir. Hâlihazırda kullanılmamaktadır. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cephesi, zemin katta imal edilmemiş, normal katta alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.
- A Blok zemin ve 1. Normal katta yer alan 16 bağımsız bölüm no'lu Dupleks İşyeri niteliğindeki taşınmaz, zemin katta brüt 135 m², Normal katta brüt 190 m² olmak üzere toplam 325 m² kullanım alanına sahiptir. Zemin kat site içinde arka-ön 2 cepheli olup, normal kat, balkon alanına ön ve yan cephelidir. Vitrin cephesi, zemin katta ön ve arkada 8'er mt., normal katta ön tarafta 18, yan tarafta 11 mt.dir. Hâlihazırda kullanılmamaktadır. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cepheleri zemin ve normal katta imal edilmemiştir.
- A Blok zemin katta yer alan 9 bağımsız bölüm no'lu İşyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 172 m² kullanım alanına sahiptir. Erişim, A Blok giriş kapısının ters istikametinden, site içi açık otopark alanından sağlanmaktadır. Vitrin cephesi 16 mt.dir. Hâlihazırda boş durumdadır. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cephesi imal edilmemiştir.
- A Blok zemin katta yer alan 10 bağımsız bölüm no'lu İşyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 133 m² kullanım alanına sahiptir. Erişim, A Blok giriş kapısının ters istikametinden, site içi açık otopark alanından sağlanmaktadır. Vitrin cephesi 8 mt.dir. Mevcut durumda kullanılmamaktadır. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cephesi imal edilmemiştir.
- A Blok zemin katta yer alan 11 bağımsız bölüm no'lu İşyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 158 m² kullanım alanına sahiptir. Erişim, A Blok giriş kapısının sağ tarafından, Site içi meydan alanından sağlanmaktadır. Vitrin cephesi, 9,6 m.dir. Halihazırda kullanılmamaktadır. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cephesi imal edilmemiştir.
- A Blok 1. Normal katta yer alan 20 bağımsız bölüm no'lu İşyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 260 m² kullanım alanına sahiptir. Bina girişine göre sağ ön cephede yer almaktadır. Halihazırda Satış Ofisi olarak kullanılmaktadır. Ofis içerisinde alçıpan dan partiyonlar yapılmıştır. Zeminler seramik, duvarlar saten boyalıdır.
- A Blok 2. Normal katta yer alan 22 bağımsız bölüm no'lu işyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 270 m² kullanım alanına sahiptir. Bina girişine göre sağ arka cephede yer almaktadır. Halihazırda kullanılmamaktadır. Zeminler şap, duvarlar brüt betondur.
- D Blok zemin katta yer alan 7 bağımsız bölüm no'lu İşyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 130 m² kullanım alanına sahiptir. Erişim, Çalışlar Sokağa dik konumda, site içi koridor alanından

sağlanmaktadır. Vitrin cephesi, 8 mt.dir. Halihazırda kullanılmamaktadır. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cephesi imal edilmemiştir.

- D Blok zemin katta yer alan 8 bağımsız bölüm no'lu İşyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 140 m² kullanım alanına sahiptir. Erişim Çalışlar Sokak cephesinden sağlanmaktadır. Çalışlar Sokak ve site içi koridor alanından cephesi bulunmaktadır. Vitrin cephesi, Çalışlar sokakta 8 metre, site içi kısımda 16 metredir. Halen boş durumdadır. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cepheleri imal edilmemiştir.
- D Blok zemin katta yer alan 9 bağımsız bölüm no'lu İşyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 135 m² kullanım alanına sahiptir. Erişim, Çalışlar Sokak cephesinden sağlanmaktadır. Vitrin cephesi 8 mt.dir. Halihazırda kullanılmamaktadır. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cephesi imal edilmemiştir.
- D Blok zemin katta yer alan 10 bağımsız bölüm nolu İşyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt 330 m² kullanım alanına sahiptir. Erişim, Çalışlar Sokak cephesinden sağlanmaktadır. Vitrin cephesi 8,2 m.dir. Boş durumda görülmüştür. Zeminleri şap, duvarları brüt betondur. Vitrin cephesi imal edilmemiştir.
- Tüm taşınmazların, mevcut durumları ile satışa konu oldukları belirtilmiş olup, tamamlanma oranları %100 olarak kabul edilmiştir.

6 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazların yer aldığı site, ana cadde üzerinde yer almaktadır ve merkezi konumdadır.
- Ulaşım imkânları geniştir.
- D-100 Karayoluna ve TEM Bağlantı Yoluna (Basın Ekspres Yolu) 600 metre mesafededir.
- Atatürk Havalimanı'na 2 km. mesafededir.
- Lüks kalite işçilik ve malzeme kullanılmıştır.

Zayıf Yönler

- Bulunduğu caddede, araç trafiği orta yoğunlukta, yaya trafiği az yoğunluktadır.
- A Blokta yer alan 9, 10, 11 ve 16 no'lu bağımsız bölümler site içerisine, D Blokta yer alan 7 no'lu bağımsız bölüm site içerisine ve D Blokta yer alan 8, 9 ve 10 nolu bağımsız bölümler Çalışlar Sokak'a cephelidir.
- Sitenin genel doluluk oranı %90 civarında olup, işyerleri doluluk oranı yaklaşık % 30 civarındadır.

Fırsatlar

- Ana arterlere ve havaalanına yakın mesafededir.
- Aynı cadde üzerinde, Bahçelievler Belediyesi ve Kuyumcukent bulunmaktadır.

Tehditler

- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölgede, araç trafiği orta, yaya trafiği az yoğunluktadır.
- Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü doğrudan etkilemektedir. Bu durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkullerin Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların ofis ve mağaza nitelikli olmaları nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Emsal Karşılaştırma yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında konu taşınmazların bulunduğu konum ve yakın çevresinde değerlemeye esas teşkil edebilecek emsaller araştırılmış ve aşağıda belirtilen değerlere ulaşılmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı sitede ve yakın çevresinde benzer özellikli yapılar göz önüne alınarak emsal araştırması yapılmış emsal tablosu ve ofis baz fiyatı için emsal düzenleme tablosu (1. Normal katta yer alan ofisler için hesaplanan birim m² satış değeri baz fiyat olarak kabul edilmiştir) aşağıda belirtilmiştir.

SATILIK OFİS EMSALLERİ								
Açıklama		Kapalı Alan (m ²)	Emsal Değeri					
			TL	TL/m ²	USD	USD/m ²	Euro	Euro /m ²
EMSAL 1	Nish İstanbul Sitesi, D Blok, 10. Katta konumlu, 112 m ² olduğu belirtilen, 2+1 içi vanılı ofis	112	800.000	7.142	343.938	3.070	280.210	2.501
EMSAL 2	Nish İstanbul Sitesi, D Blok, 6. Katta konumlu, 112 m ² olduğu belirtilen, 2+1 içi vanılı ofis	112	725.000	6.473	311.693	2.782	253.940	2.267
EMSAL 3	Airport Hill Residence içerisinde, 3. Katta konumlu, 200 m ² olduğu belirtilen, 4+1 içi vanılı ofis	200	930.000	4.650	400.000	2.000	325.744	1.628
EMSAL 4	İstanbul Vizyon Park'ta, 3. Katta konumlu, 189 m ² olduğu belirtilen, 1+1 içi vanılı ofis	189	1.045.000	5.529	450.000	2.380	366.000	1.936
EMSAL 5	Gplus Residence'ta 3. Katta konumlu, 147 m ² olduğu belirtilen 2+1 içi vanılı ofis	147	1.000.000	6.802	429.922	2.924	350.262	2.382

OFİS EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU

OFİS EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU										
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Alan (m²)	112	m ²	112	m ²	200	m ²	189	m ²	147	m ²
İstenen Fiyat (TL)	800.000		725.000		930.000		1.040.000		1.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	750.000		650.000		850.000		950.000		900.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%		-5%		0%	
Şerefiye Düzeltmesi (+-%)	12%		8%		5%		5%		0%	
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (+-%)	5%		5%		5%		5%		5%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	5558	TL/m ²	5049	TL/m ²	3825	TL/m ²	4775	TL/m ²	5816	TL/m ²
Emsal Ortalaması	5.005									TL/m ²

Değerleme konusu ofislerin çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde bulundurulmuş; cephe, kat, büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak 1. Normal katta yer alan ofisler için hesaplanan birim m² satış değeri (5.000 TL) baz fiyat olarak kabul edilmiş olup ofislerin katlara göre şerefiyelendirmesi yapılmıştır:

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Alan m ²	Baz Fiyat(TL/m ²)	Şerefiye Katsayısı (%)	Birim m ² değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
1	20	İşyeri	260	5.000	0	5.000	1.300.000
2	22	İşyeri	270	5.000	3	5.150	1.390.500
TOPLAM							2.690.000

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı sitede ve yakın çevresinde benzer özellikli yapılar göz önüne alınarak emsal araştırması yapılmış, emsal tablosu ve mağaza baz fiyatı için emsal düzenleme tablosu aşağıda belirtilmiştir:

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ								
Açıklama		Kapalı Alan (m ²)	Emsal Değeri					
			TL	TL/m ²	USD	USD/m ²	Euro	Euro/m ²
EMSAL 1	Niş İstanbul Sitesi, D Blok, zemin katta konumlu, 13 nolu dükkan	250	1.600.000	6.400	709.372	2.837	560.420	2.241
EMSAL 2	Niş İstanbul Sitesi, D Blok, zemin katta konumlu, 176 m ² dükkan	176	950.000	5.397	408.426	2.320	332.749	1.890
EMSAL3	Kuyumcukent'te zemin katta konumlu dükkan	480	3.900.000	8.125	1.676.698	3.493	1.366.024	2.845
EMSAL 4	Niş İstanbul Sitesi, A Blok zemin+1 normal katta konumlu, cadde cephe 7 bağımsız bölüm nolu Dupleks İşyeri	236	2.500.000	10.593	1.074.806	4.554	875.656	3.710
EMSAL 5	Kuyumcukent'te bodrum ve zemin katta dupleks dükkan	350	2.750.000	7.857	1.182.287	3.378	953.206	2.723
EMSAL 6	Kuyumcukent'te 1. katta konumlu dükkan	360	2.500.000	6.944	1.074.806	2.985	875.656	2.432

- **26.12.2014 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası USD Döviz Alış Kuru: 2.3182 TL.**
- Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.

Mağaza baz fiyatı olarak A blok zemin katta yer alan 10 bağımsız bölüm numaralı işyerinin fiyatı alınmış olup emsal düzeltmeleri bu bağımsız bölüme göre yapılmıştır.

MAĞAZA EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU												
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Alan (m ²)	250	m ²	176	m ²	480	m ²	236	m ²	350	m ²	360	m ²
İstenen Fiyat (TL)	1.600.000		950.000		3.900.000		2.500.000		2.750.000		2.500.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.500.000		850.000		3.500.000		2.250.000		2.400.000		2.000.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		25%		0%		25%		25%	
Şerefiye Düzeltmesi (+-%)	10%		15%		-5%		50%		0%		-10%	
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%		0%		0%		0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	5400	TL/m ²	4105	TL/m ²	5833	TL/m ²	4767	TL/m ²	5143	TL/m ²	4722	TL/m ²
Emsal Ortalaması	4.995											TL/m ²

Değerleme konusu işyerlerinin çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde bulundurulmuştur. Cephe, kat, büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak A blok zemin katta yer alan 10 bağımsız bölüm numaralı işyeri için hesaplanan birim m² satış değeri (5.000 TL) baz fiyat olarak kabul edilmiş olup; mağazaların konum, buldukları kat ve cephelerine göre düzeltmeleri aşağıdaki gibidir:

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm	Nitelik	Alan (m ²)	Baz Fiyat	Düzeltilme Katsayısı	Birim m2	Pazar Değeri(TL)
A	Zemin ve 1	4	Dubleks İşyeri	340	5000	50	7.250	2.465.000
A	Zemin ve 1	6	Dubleks İşyeri	260	5000	50	7.250	1.885.000
A	Zemin	9	İşyeri	172	5000	10	5.500	946.000
A	Zemin	10	İşyeri	133	5000	0	5.000	665.000
A	Zemin	11	İşyeri	158	5000	40	7.000	1.106.000
A	Zemin ve 1	16	Dubleks İşyeri	325	5000	-10	4.500	1.462.500
D	Zemin	7	İşyeri	130	5000	10	5.500	715.000
D	Zemin	8	İşyeri	140	5000	40	7.000	980.000
D	Zemin	9	İşyeri	135	5000	30	6.500	877.500
D	Zemin	10	İşyeri	330	5000	30	6.500	2.145.000
TOPLAM								13.247.000

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde bulundurulmuş; cephe, kat, cephe genişliği, büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak her bir bağımsız bölüme emsal karşılaştırma yöntemi ile aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Yasal m ²	Mevcut m ²	Birim m ² değeri (TL)	Pazar Değeri(TL)
A	Zemin ve 1	4	Dubleks İşyeri	340,00	340,00	7.250	2.465.000
A	Zemin ve 1	6	Dubleks İşyeri	260,00	260,00	7.250	1.885.000
A	Zemin	9	İşyeri	172,00	172,00	5.500	946.000
A	Zemin	10	İşyeri	133,00	133,00	5.000	665.000
A	Zemin	11	İşyeri	158,00	158,00	7.000	1.106.000
A	Zemin ve 1	16	Dubleks İşyeri	325,00	325,00	4.500	1.462.500
A	1	20	İşyeri	260,00	260,00	5.000	1.300.000
A	2	22	İşyeri	270,00	270,00	5.100	1.390.500
D	Zemin	7	İşyeri	130,00	130,00	5.500	715.000
D	Zemin	8	İşyeri	140,00	140,00	7.000	980.000
D	Zemin	9	İşyeri	135,00	135,00	6.500	877.500
D	Zemin	10	İşyeri	330,00	330,00	6.500	2.145.000
TOPLAM							15.937.500

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ticari nitelikli gayrimenkuller olup; taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip yeterince satılık ve kiralık emsal bulunması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş ofis ve mağaza niteliğinde olmaları nedeniyle direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde çevredeki ofis alanları için istenilen kira değerleri incelenmiş ve konu taşınmazların kira değerleri takdir edilmiştir.

KİRALIK OFİS EMSALLERİ								
Açıklama	Kapalı Alan (m ²)	Aylık Kira						
		TL	TL/m ²	USD	USD/m ²	Euro	Euro/m ²	
EMSAL 1	Vizyonpark'ta 3. Katta konumlu, tam kat ofis	600	19.000	31,66	8.168	13,61	6.655	11,09
EMSAL 2	Nish İstanbul Sitesi, A Blok, 12. Katta konumlu, 540 m ² olduğu belirtilen, içi yapılı ofis	540	22.000	40,74	9.458	17,51	7.705	14,26
EMSAL 3	Vizyonpark'ta 4. Katta konumlu içi yapılı ofis	435	15.000	34,48	6.448	14,82	5.253	12,07
EMSAL 4	Nish İstanbul Sitesi, A Blok, 4. Katta konumlu, 270 m ² olduğu belirtilen, içi yapılı ofis	270	10.000	37,03	4.299	15,92	3.502	12,97
EMSAL 5	Vizyonpark'ta 8. Katta konumlu içi yapılı ofis	300	8.500	28,33	3.654	12,18	2.977	9,92

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ								
Açıklama	Kapalı Alan (m ²)	Aylık Kira						
		TL	TL/m ²	USD	USD/m ²	Euro	Euro/m ²	
EMSAL 1	İstwest Sitesinde, köşe, 200 m2 bodrum, 200 m2 zemin ve 70 m2 asma katlı dükkan	470	27.912	59,38	12.000	25,53	9.776	20,80
EMSAL 2	Vizyonpark'ta düz giriş dükkan	557	25.000	44,88	10.748	19,29	8.756	15,72
EMSAL 3	İstWest Sitesi'nde, ara, 200 m2 bodrum, 200 m2 zemin ve 120 m2 asma katlı dükkan	520	20.000	38,46	8.598	16,53	7.005	13,47
EMSAL 4	Nish İstanbul Sitesi'nde zemin ve normal katta konumlu, cadde cephe dükkan	320	15.000	46,87	6.448	20,15	5.253	16,41
EMSAL 5	Nish İstanbul Sitesi'nde, B Blokta, zemin katta konumlu dükkan	260	11.000	42,30	4.729	18,18	3.852	14,81
EMSAL 6	Nish İstanbul Sitesi'nde zemin ve normal katta konumlu, cadde cephe dükkan	280	10.000	35,71	4.299	15,35	3.502	12,50

Kiralık olan mülklerin talep edilen kiralari üzerindeki muhtemel pazarlık paylari göz önünde bulundurulmuştur.

OFİS EMSAL KİRA DÜZENLEME TABLOSU										
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Alan (m ²)	600	m ²	540	m ²	480	m ²	270	m ²	300	m ²
İstenen Kira(TL)	19.000		22.000		15.000		10.000		8.500	
Pazarlıklı Kira (TL)	18.500		21.000		14.250		9.500		8.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	-10%		-10%		-10%		0%		-10%	
Şerefiye Düzeltmesi (+-%)	3%		20%		3%		3%		8%	
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (+-%)	5%		5%		5%		5%		5%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	31	TL/m ²	33	TL/m ²	30	TL/m ²	32	TL/m ²	26	TL/m ²
Emsal Ortalaması	31									TL/m ²

Değerleme konusu işyerlerinin çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde bulundurulmuştur. Cephe, kat, büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak A blok 1. katta yer alan 20 bağımsız bölüm numaralı işyeri için hesaplanan aylık birim m² kira değeri (31 TL) baz kira olarak hesaplanmış olup ofislerin konum, buldukları kat ve cephelerine göre şerefiyelendirmesi aşağıdaki gibidir:

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Alan m ²	Aylık Baz Kira TL/m ²	Şerefiye Katsayısı (%)	Birim m ² Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	20	İşyeri	260	31	0	31	8.060
2	22	İşyeri	270	31	3	32	8.640
TOPLAM							16.700

Değerleme konusu işyerlerinin çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde bulundurulmuştur. Cephe, kat, büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak A blok zemin katta yer alan 10 bağımsız bölüm numaralı işyeri için hesaplanan aylık birim m² kira değeri (40 TL) baz kira olarak hesaplanmış olup ofislerin konum, buldukları kat ve cephelerine göre şerefiyelendirmesi aşağıdaki gibidir.

KİRALIK MAĞAZA EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU												
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Alan (m ²)	470	m ²	557	m ²	557	m ²	320	m ²	260	m ²	280	m ²
İstenen Kira (TL)	28.000		25.000		20.000		15.000		11.000		10.000	
Pazarlıklı Kira (TL)	26.000		24.000		20.000		13.500		10.000		10.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	0%		10%		10%		10%		0%		0%	
Şerefiye Düzeltmesi (+-%)	5%		0%		0%		-5%		-5%		-5%	
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%		0%		0%		0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	53	TL/m ²	39	TL/m ²	32	TL/m ²	40	TL/m ²	40	TL/m ²	38	TL/m ²
Emsal Ortalaması	40											TL/m ²

Yukarıdaki emsal tablosunda belirtilen emsal kiralara göz önünde bulundurulmuş, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin kat, konum, cephe büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak toplam yıllık kira bedelleri tespit edilmiştir. Mağazaların kira gelirine göre hesaplanan değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Alan (m ²)	Baz Kira (TL/m ²)	Düzeltilme Katsayısı (%)	Birim m ² kirası (TL)	Aylık Kira Değeri(TL)
A	Zemin ve 1	4	Dubleks İşyeri	340	40	50	60	20.400
A	Zemin ve 1	6	Dubleks İşyeri	260	40	50	60	15.600
A	Zemin	9	İşyeri	172	40	10	44	7.568
A	Zemin	10	İşyeri	133	40	0	40	5.320
A	Zemin	11	İşyeri	158	40	40	56	8.848
A	Zemin ve 1	16	Dubleks İşyeri	325	40	-10	36	11.700
D	Zemin	7	İşyeri	130	40	10	44	5.720
D	Zemin	8	İşyeri	140	40	40	56	7.840
D	Zemin	9	İşyeri	135	40	30	52	7.020
D	Zemin	10	İşyeri	330	40	30	52	17.160
TOPLAM								107.176

Yukarıdaki hesaplamalara göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin direkt kapitalizasyon hesaplaması aşağıdaki gibidir. Taşınmazların bulunduğu bölgede gerçekleşen doluluk/boşluk oranları ve kira kayıpları göz önünde bulundurularak yıllık boşluk-kira kayıp oranı %5 olarak kabul edilmiştir. Diğer sabit ve değişken giderlerin de efektif brüt gelire oranının %5 olacağı varsayılmış ve net gelire ulaşılmıştır. Kapitalizasyon oranı %7 olarak tespit edilmiştir.

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Kira Değeri (m ² /ay) (TL)	Kira Değeri Aylık(TL)	Kira Değeri Yıllık(TL)	Efektif Brüt Gelir(TL)	Net Gelir (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
A	Zemin ve 1	4	40	20.400	244.800	232.560	220.932	0,07	3.156.171
A	Zemin ve 1	6	40	15.600	187.200	177.840	168.948	0,07	2.413.543
A	Zemin	9	40	7.568	90.816	86.275	81.961	0,07	1.170.878
A	Zemin	10	40	5.320	63.840	60.648	57.616	0,07	823.080
A	Zemin	11	50	8.848	106.176	100.867	95.824	0,07	1.368.912
A	Zemin ve 1	16	40	11.700	140.400	133.380	126.711	0,07	1.810.157
A	1	20	31	8.060	96.720	91.884	87.290	0,07	1.246.997
A	2	22	32	8.640	103.680	98.496	93.571	0,07	1.336.731
D	Zemin	7	40	5.720	68.640	65.208	61.948	0,07	884.966
D	Zemin	8	50	7.840	94.080	89.376	84.907	0,07	1.212.960
D	Zemin	9	45	7.020	84.240	80.028	76.027	0,07	1.086.094
D	Zemin	10	45	17.160	205.920	195.624	185.843	0,07	2.654.897
TOPLAM				123.876	1.486.512	1.412.186	1.341.577		19.165.387

6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu ofis vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olması nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazın elde edeceği bir yıllık net kira geliri 6.4.3 bölümde direkt kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu ofislerin yıllık kirası 1.486.500 TL (641.230 USD) olarak takdir edilmiştir.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar ofis olarak projelendirilmiş, bu şekilde inşa edilmiş ve mevcut durumlarına göre yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu yüzden taşınmazların mevcut durumları en etkin ve verimli kullanımı sağlamaktadır.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş bir binada yer almaları ve ticari nitelikli gayrimenkuller olmaları nedeniyle emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam değeri **15.937.500 TL** olarak, direkt kapitalizasyon yöntemine göre **19.165.387 TL** dir.

Nihai değer takdirinde iki yöntem ile ulaşılan değerlerin ortalaması alınmış olup buna göre rapor konusu taşınmazların toplam değeri KDV hariç **7.570.530 USD** (15.937.500 TL + 19.165.387 TL) /2 = **17.551.443 TL** nihai değeri olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların toplam sigorta değeri 4-B yapı sınıfı değerleri göz önüne alınarak 1.675.100 TL olarak hesaplanmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde işyeri olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Yapılan çalışmaların nihayetinde takdir edilen değer aşağıda verilmektedir:

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	17.550.000.-	7.570.530
KDV Dâhil	20.709.000.-	8.933.000

	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	1.487.000.-	641.000
KDV Dâhil	1.755.000.-	756.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 26.12.2014 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru Rapor içeriğinde 1,-USD = 2,3182TL olarak kabul edilmiştir
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

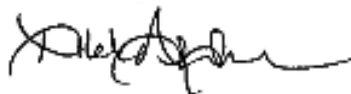
Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı



Dilek YILMAZ AYDIN

Lisanslı Değerleme Uzmanı



Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı





9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Plan Paftası Örneği
4. Proje Kapak Sayfası
5. Vaziyet Planı Örneği
6. Kat Planı Örnekleri
7. Yapı Ruhsatı Örnekleri
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi Örnekleri
9. Fotoğraflar
10. Özgeçmişler
11. Lisans Belgeleri