

# **DEĞERLEME RAPORU**

## **NUROL GYO A.Ş.**

**BAĞCILAR / İSTANBUL**  
**NUROL PARK PROJESİ**  
**(165 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

**Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi** : Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Raporu Hazırlayan Kurum** : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
**Talep / Sözleşme Tarihi - No** : 02 Aralık 2019 – 004  
**Ekspertiz Tarihi** : 26 Aralık 2019  
**Rapor Tarihi** : 31 Aralık 2019  
**Rapor No** : 2019/6558

**Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi** : 15 Temmuz Mahallesi, Gülbahar Caddesi üzerinde konumlu, 45 kapı numaralı, Nuro! Park sitesinde A, B, C, D ve G Blok bünyesinde yer alan 165 adet bağımsız bölüm  
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 yer alan 165 adet bağımsız bölüm

**Sahibi** : Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)

**İmar Durumu** : "Prestij Hizmet Alanı"  
"Emsal: 2,00 ve TAKS:0,50"

**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	129.378.000,-TL	21.741.000,-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.....	21
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	29
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	40
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	53
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	56

## 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 asimetric 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 değerlendirme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde, 2019/6558 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

### 2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı

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

### 2.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2019 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2019 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 değerlendirme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 004 no'lu ve 02.12.2019 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 değerlemesi 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

<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	637.743.000,-TL
--	-----------------

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

**3. BÖLÜM****ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler**

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820
<b>Not-1 :</b>	Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
<b>Not-2 :</b>	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**

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

A



### 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. dokümanlar hakkında bilgiler

## 4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

<b>SAHİBİ</b>	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İLİ</b>	:	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Bağcılar
<b>MAHALLESİ</b>	:	15 Temmuz (*)
<b>PAFTA NO</b>	:	245DS4B
<b>ADA NO</b>	:	3153
<b>PARSEL NO</b>	:	14
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	:	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 (**)
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	:	55.268,17 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	:	12503
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	26.05.2017

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A-A2	87	9. Normal	Rezidans	3706 / 5526817	427	42198
2	A-A2	141	15. Normal	Rezidans	3443 / 5526817	428	42252
3	A-A2	150	16. Normal	Rezidans	3443 / 5526817	428	42261
4	A-A2	194	21. Normal	Rezidans	3416 / 5526817	428	42305
5	A-A2	203	22. Normal	Rezidans	3416 / 5526817	428	42314
6	A-A2	208	23. Normal	Rezidans	4325 / 5526817	428	42319
7	A-A2	211	23. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42322
8	A-A2	220	24. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42331
9	A-A2	222	24. Normal	Rezidans	3166 / 5526817	429	42333
10	A-A2	229	25. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42340
11	A-A2	234	26. Normal	Rezidans	3185 / 5526817	429	42345
12	A-A2	235	26. Normal	Rezidans	4325 / 5526817	429	42346
13	A-A2	237	26. Normal	Rezidans	2286 / 5526817	429	42348
14	A-A2	238	26. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42349
15	A-A2	239	26. Normal	Rezidans	3416 / 5526817	429	42350
16	A-A2	243	27. Normal	Rezidans	3158 / 5526817	429	42354
17	A-A2	244	27. Normal	Rezidans	2284 / 5526817	429	42355
18	A-A2	245	27. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42356

A



19	A-A2	246	27. Normal	Rezidans	3412 / 5526817	429	42357
20	A-A2	247	27. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	429	42358
21	A-A2	250	28. Normal	Rezidans	3158 / 5526817	429	42361
22	A-A2	251	28. Normal	Rezidans	2284 / 5526817	429	42362
23	A-A2	252	28. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42363
24	A-A2	253	28. Normal	Rezidans	3412 / 5526817	429	42364
25	A-A2	254	28. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	429	42365
26	A-A2	257	29. Normal	Rezidans	3158 / 5526817	429	42368
27	A-A2	258	29. Normal	Rezidans	2284 / 5526817	429	42369
28	A-A2	259	29. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42370
29	A-A2	260	29. Normal	Rezidans	3412 / 5526817	429	42371
30	A-A2	261	29. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	429	42372
31	A-A2	264	30. Normal	Rezidans	3158 / 5526817	429	42375
32	A-A2	265	30. Normal	Rezidans	2284 / 5526817	429	42376
33	A-A2	266	30. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42377
34	A-A2	267	30. Normal	Rezidans	3412 / 5526817	429	42378
35	A-A2	268	30. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	429	42379
36	B	5	1. Normal	Rezidans	4513 / 5526817	429	42384
37	B	8	1. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42387
38	B	9	2. Normal	Rezidans	4513 / 5526817	429	42388
39	B	12	2. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42391
40	B	13	3. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	429	42392
41	B	16	3. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42395
42	B	25	6. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	429	42404
43	B	28	6. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42407
44	B	29	7. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	429	42408
45	B	33	8. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	429	42412
46	B	40	9. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42419
47	B	41	10. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	430	42420
48	B	44	10. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	430	42423
49	B	45	11. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	430	42424
50	B	48	11. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	430	42427
51	C-C1	59	6. Normal	Rezidans	3493 / 5526817	430	42486
52	C-C1	122	13. Normal	Rezidans	3493 / 5526817	431	42549
53	C-C1	125	14. Normal	Rezidans	3459 / 5526817	431	42552
54	C-C1	131	14. Normal	Rezidans	3493 / 5526817	431	42558
55	C-C1	133	15. Normal	Rezidans	3459 / 5526817	431	42560
56	C-C1	143	16. Normal	Rezidans	3723 / 5526817	431	42570
57	C-C1	148	16. Normal	Rezidans	3493 / 5526817	431	42575
58	C-C1	152	17. Normal	Rezidans	3695 / 5526817	431	42579
59	C-C1	161	18. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	431	42588
60	C-C1	165	18. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	431	42592
61	C-C1	170	19. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	431	42597
62	C-C1	174	19. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	431	42601






63	C-C1	179	20. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	431	42606
64	C-C1	183	20. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	431	42610
65	C-C1	188	21. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	431	42615
66	C-C1	192	21. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42619
67	C-C1	193	21. Normal	Rezidans	3199 / 5526817	432	42620
68	C-C1	197	22. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	432	42624
69	C-C1	201	22. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42628
70	C-C1	202	22. Normal	Rezidans	3199 / 5526817	432	42629
71	C-C1	206	23. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	432	42633
72	C-C1	210	23. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42637
73	C-C1	211	23. Normal	Rezidans	3199 / 5526817	432	42638
74	C-C1	215	24. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	432	42642
75	C-C1	216	24. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42643
76	C-C1	219	24. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42646
77	C-C1	223	25. Normal	Rezidans	3180 / 5526817	432	42650
78	C-C1	224	25. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	432	42651
79	C-C1	225	25. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42652
80	C-C1	228	25. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42655
81	C-C1	233	26. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	432	42660
82	C-C1	234	26. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42661
83	C-C1	237	26. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42664
84	C-C1	242	27. Normal	Rezidans	3428 / 5526817	432	42669
85	C-C1	243	27. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42670
86	C-C1	245	27. Normal	Rezidans	3172 / 5526817	432	42672
87	C-C1	248	28. Normal	Rezidans	3181 / 5526817	432	42675
88	C-C1	249	28. Normal	Rezidans	3428 / 5526817	432	42676
89	C-C1	250	28. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42677
90	C-C1	251	28. Normal	Rezidans	2295 / 5526817	432	42678
91	C-C1	252	28. Normal	Rezidans	3171 / 5526817	432	42679
92	C-C1	255	29. Normal	Rezidans	3181 / 5526817	432	42682
93	C-C1	256	29. Normal	Rezidans	3428 / 5526817	432	42683
94	C-C1	257	29. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42684
95	C-C1	258	29. Normal	Rezidans	2295 / 5526817	432	42685
96	C-C1	259	29. Normal	Rezidans	3171 / 5526817	432	42686
97	C-C1	262	30. Normal	Rezidans	3181 / 5526817	432	42689
98	C-C1	263	30. Normal	Rezidans	3428 / 5526817	432	42690
99	C-C1	264	30. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42691
100	C-C1	265	30. Normal	Rezidans	2295 / 5526817	432	42692
101	C-C1	266	30. Normal	Rezidans	3171 / 5526817	432	42693
102	D-D1	14	1. Normal	Rezidans	3175 / 5526817	433	42729
103	D-D1	53	6. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	433	42768
104	D-D1	62	7. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	433	42777
105	D-D1	71	8. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	433	42786
106	D-D1	77	8. Normal	Rezidans	3458 / 5526817	433	42792





107	D-D1	80	9. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	433	42795
108	D-D1	86	9. Normal	Rezidans	3458 / 5526817	433	42801
109	D-D1	89	10. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	433	42804
110	D-D1	95	10. Normal	Rezidans	3458 / 5526817	433	42810
111	D-D1	98	11. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	433	42813
112	D-D1	104	11. Normal	Rezidans	3458 / 5526817	434	42819
113	D-D1	107	12. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	434	42822
114	D-D1	113	12. Normal	Rezidans	3458 / 5526817	434	42828
115	D-D1	116	13. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	434	42831
116	D-D1	122	13. Normal	Rezidans	3458 / 5526817	434	42837
117	D-D1	125	14. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	434	42840
118	D-D1	133	15. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	434	42848
119	D-D1	142	16. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	434	42857
120	D-D1	147	16. Normal	Rezidans	4581 / 5526817	434	42862
121	D-D1	151	17. Normal	Rezidans	3398 / 5526817	434	42866
122	D-D1	156	17. Normal	Rezidans	4572 / 5526817	434	42871
123	D-D1	157	17. Normal	Rezidans	3433 / 5526817	434	42872
124	D-D1	161	18. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42876
125	D-D1	165	18. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	434	42880
126	D-D1	166	18. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	434	42881
127	D-D1	170	19. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42885
128	D-D1	174	19. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	434	42889
129	D-D1	175	19. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	434	42890
130	D-D1	178	20. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	434	42893
131	D-D1	179	20. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42894
132	D-D1	183	20. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	434	42898
133	D-D1	184	20. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	434	42899
134	D-D1	187	21. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	434	42902
135	D-D1	188	21. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42903
136	D-D1	192	21. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	434	42907
137	D-D1	193	21. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	434	42908
138	D-D1	196	22. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	434	42911
139	D-D1	197	22. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42912
140	D-D1	201	22. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42916
141	D-D1	202	22. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	435	42917
142	D-D1	205	23. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	435	42920
143	D-D1	206	23. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	435	42921
144	D-D1	210	23. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42925
145	D-D1	214	24. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	435	42929
146	D-D1	215	24. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	435	42930
147	D-D1	216	24. Normal	Rezidans	2987 / 5526817	435	42931
148	D-D1	219	24. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42934
149	D-D1	223	25. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	435	42938
150	D-D1	224	25. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	435	42939

151	D-D1	225	25. Normal	Rezidans	2987 / 5526817	435	42940
152	D-D1	226	25. Normal	Rezidans	2279 / 5526817	435	42941
153	D-D1	228	25. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42943
154	D-D1	232	26. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	435	42947
155	D-D1	233	26. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	435	42948
156	D-D1	234	26. Normal	Rezidans	2987 / 5526817	435	42949
157	D-D1	235	26. Normal	Rezidans	2279 / 5526817	435	42950
158	D-D1	236	26. Normal	Rezidans	2279 / 5526817	435	42951
159	D-D1	237	26. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42952
160	D-D1	238	26. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	435	42953
161	G	2	Zemin	Rezidans	4566 / 5526817	436	43106
162	G	38	6. Normal	Rezidans	3392 / 5526817	437	43142
163	G	39	6. Normal	Rezidans	3392 / 5526817	437	43143
164	G	40	6. Normal	Rezidans	3731 / 5526817	437	43144
165	G	42	6. Normal	Rezidans	4566 / 5526817	437	43146

(\*) 21.11.2019 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 21.11.2019 tarihli "Takyidat" yazısına göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

##### **Beyanlar Bölümü:**

##### **(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)**

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

##### **Serhler Bölümü: (\*)**

##### **(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)**

- o T.E.K. Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıllığı 1,-TL'den 29,25 m<sup>2</sup>'lik kısımda 31612 no'lu trafo merkezi ve 211 m<sup>2</sup>'lik kısımda geçiş yeri için kira şerhi. (05.05.1992 tarih ve 3826 yevmiye no ile)
- o T.E.K. Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıllığı 1,-TL'den, 60 m<sup>2</sup>'lik kısımda 31836 no'lu trafo merkezi ve 769,88 m<sup>2</sup>'lik kısımda geçiş yeri için kira şerhi. (15.09.1992 tarih ve 8483 yevmiye no ile)
- o 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)

##### **Rehinler Bölümü: (\*\*)**

(Rapor ekinde sunulan Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 21.11.2019 tarihli "Takyidat" yazısında ilgili taşınmazlar belirtilmiştir.)



- o Akbank T.A.Ş. lehine 1. dereceden 270.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (29.03.2016 tarih ve 7619 yevmiye no ile)
- o Akbank T.A.Ş. lehine 2. dereceden 570.600.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (28.12.2018 tarih ve 30173 yevmiye no ile)

#### 4.1.3 İlgili Belediye’de Yapılan İncelemeler

Bağcılar Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü’nden temin edilen 15.11.2019 tarihli yazılı imar durumu belgesine göre; rapor konu 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 m<sup>2</sup>’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 yapılarda 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,

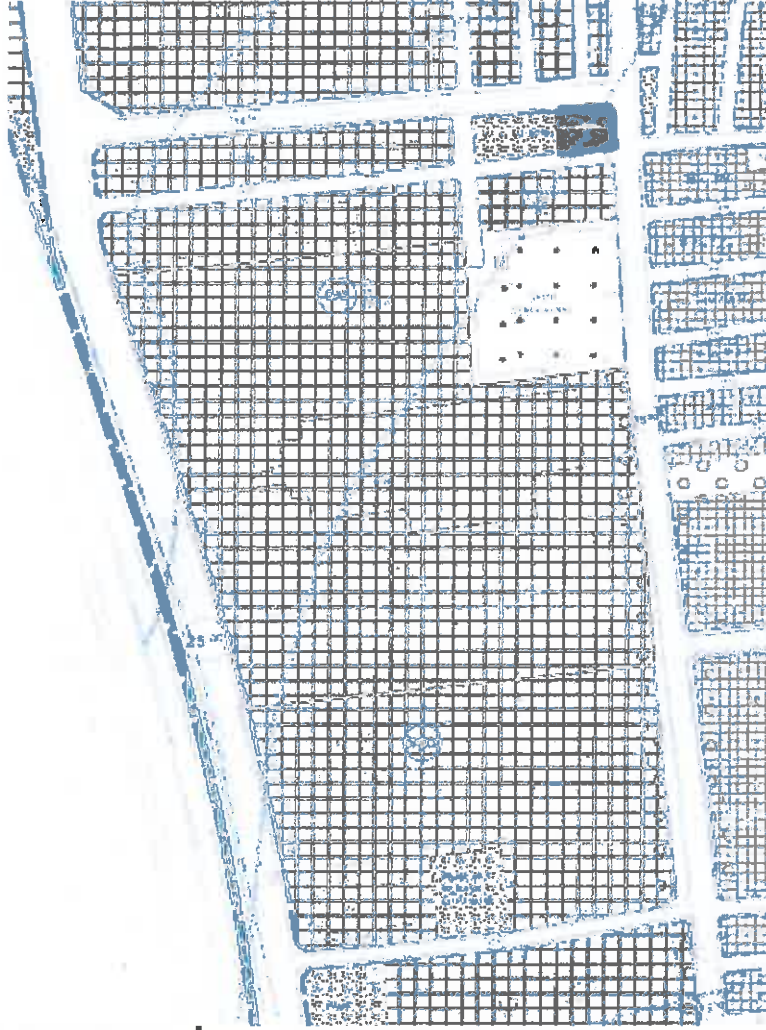
b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

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 m<sup>2</sup>’si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>’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 m<sup>2</sup>’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 <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> )	TOPLAM KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
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

A



	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
<b>TOPLAM</b>		<b>1.373</b>	<b>132.552,17</b>	<b>140.292,25</b>	<b>272.844,42</b>

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 <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> )	TOPLAM KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
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
<b>TOPLAM</b>		<b>1.711</b>	<b>133.060,68</b>	<b>188.333,02</b>	<b>321.393,70</b>

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 <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> )	TOPLAM KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
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
<b>TOPLAM</b>		<b>1.717</b>	<b>133.545,60</b>	<b>189.569,57</b>	<b>323.115,17</b>

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 <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> )	TOPLAM KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
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
<b>TOPLAM</b>		<b>1.717</b>	<b>133.976,27</b>	<b>189.569,57</b>	<b>323.545,84</b>

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 <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> )	TOPLAM KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
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
<b>TOPLAM</b>		<b>1.717</b>	<b>133.976,27</b>	<b>189.569,57</b>	<b>323.545,84</b>

- Başcılar Tapu M¼d¼rl¼ę¼ arşivinde incelen kat irtifakına esas mimari proje Başcılar 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 h¼k¼mler 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.

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 h¼k¼mleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca oimayacağı görüş ve kanaatindeyiz."**

#### **4.3 Gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekteşen 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 M¼d¼rl¼ę¼ ve Kadastro M¼hendislięi İncelemesi**

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 dönüřtür¼lm¼řtür.
- 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 dönüřtür¼lm¼řtür.

- Son olarak; 26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile taşınmazlarda kat mülkiyeti kurulmuştur.

#### **4.3.2 Belediye İncelemesi**

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 15.11.2019 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 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 konumlandığı 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 değerlemesi 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 bloklar için aşağıda yer alan enerji kimlik belgeleri düzenlenmiştir.

Blok No	Enerji Sınıfı	Numarası	Veriliş Tarihi
A	B	S3449B3DD2958	24.10.2016
B	B	S34214D5B6607	25.10.2016
C	B	S34D2462C2088	24.10.2016
D	B	S348DD275A57B	26.10.2016
F	B	S341C22A299F5	26.10.2016
G	B	S34AC64561715	26.10.2016
H	B	S34442DA9699F	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, Gülbahar Caddesi üzerinde, 45 kapı no'lu yerde konumlu Nuro Park bünyesinde bulunan 165 adet bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı konut olmak üzere, A Blok'ta 35 adet konut, B Blok'ta 15 adet konut, C Blok'ta 51 adet konut, D Blok'ta 59 adet konut, G Blok'ta 5 adet konut olmak üzere 165 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

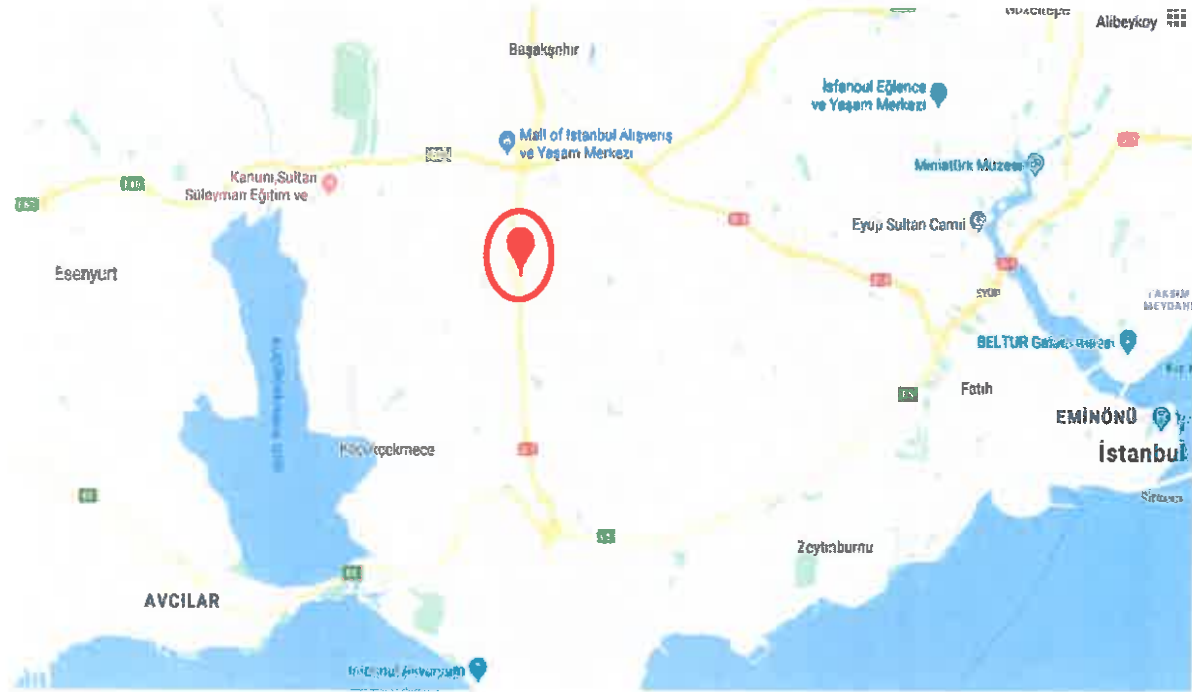
Taşınmazlara ulaşım; ana ulaşım aksı üzerinde olduklarından özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmakta olup, Basın Ekspres Yolu'na paralel uzanan, Bağcılar ilçesinin 15 Temmuz Mahallesi'nde bulunan, Bahar Caddesi ile Gülbahar Caddesi arasında yer almaktadır.

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**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık (Blok)
<b>BİNA YAŞI</b>	: ~ 3
<b>BLOK SAYISI</b>	: 10 (A, B, C, D, E, F, G, H, J, K)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)*</b>	: 323.545,84 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut
<b>TRAFO</b>	: Mevcut
<b>PARATONER</b>	: Mevcut
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	: Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>KLİMA TESİSATI</b>	: Merkezi fan - coil sistemi mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Mevcut
<b>ASANSÖR</b>	: Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	: Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
<b>YANGIN İHBAR TES.</b>	: Duman ve ısı dedektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖN. TES.</b>	: Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Mevcut
<b>DIŞ CEPHE</b>	: Dış cephe kaplama ve boyalı
<b>ÇATI</b>	: Teras tipi çatı
<b>OTOPARK</b>	: 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 dükkan buluşu yer almaktadır. A, B, C, D, F, G, H ve K bloklar; konut bloğu, J Blok; ofis bloğu ve E Blok ise; dükkan 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 m<sup>2</sup>**'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.
- Değerlemeye konu konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin tüm iç mekan inşaat özellikleri rapor ekinde bulunan "Konut Blokları Mahal Listesi"nde yazmaktadır.



### 5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

- o Değerlemeye konu taşınmazların tamamı konut olmak üzere, A Blok'ta 35 adet konut, B Blok'ta 15 adet konut, C Blok'ta 51 adet konut, D Blok'ta 59 adet konut, G Blok'ta 5 adet konut olmak üzere 165 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- o Değerlemeye konu taşınmazların blok, kat, nitelik ve satışa esas brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ODA SAYISI / TİPİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )
A-A2	87	9. Normal	Rezidans	2+1	134,73
A-A2	141	15. Normal	Rezidans	2+1	127,05
A-A2	150	16. Normal	Rezidans	2+1	127,05
A-A2	194	21. Normal	Rezidans	2+1	127,15
A-A2	203	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15
A-A2	208	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8
A-A2	211	23. Normal	Rezidans	2+1	108,86
A-A2	220	24. Normal	Rezidans	2+1	108,86
A-A2	222	24. Normal	Rezidans	2+1	119,56
A-A2	229	25. Normal	Rezidans	2+1	108,86
A-A2	234	26. Normal	Rezidans	2+1	117,38
A-A2	235	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8
A-A2	237	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04
A-A2	238	26. Normal	Rezidans	2+1	108,86
A-A2	239	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15
A-A2	243	27. Normal	Rezidans	2+1	126,32
A-A2	244	27. Normal	Rezidans	1+1	88,02
A-A2	245	27. Normal	Rezidans	2+1	115,39
A-A2	246	27. Normal	Rezidans	2+1	134,66
A-A2	247	27. Normal	Rezidans	2+1	126,73
A-A2	250	28. Normal	Rezidans	2+1	126,32
A-A2	251	28. Normal	Rezidans	1+1	88,02
A-A2	252	28. Normal	Rezidans	2+1	115,39
A-A2	253	28. Normal	Rezidans	2+1	134,66
A-A2	254	28. Normal	Rezidans	2+1	126,73
A-A2	257	29. Normal	Rezidans	2+1	126,32
A-A2	258	29. Normal	Rezidans	1+1	88,02
A-A2	259	29. Normal	Rezidans	2+1	115,39
A-A2	260	29. Normal	Rezidans	2+1	134,66
A-A2	261	29. Normal	Rezidans	2+1	126,73
A-A2	264	30. Normal	Rezidans	2+1	126,32
A-A2	265	30. Normal	Rezidans	1+1	88,02
A-A2	266	30. Normal	Rezidans	2+1	115,39
A-A2	267	30. Normal	Rezidans	2+1	134,66
A-A2	268	30. Normal	Rezidans	2+1	126,73

B	5	1. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	8	1. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	9	2. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	12	2. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	13	3. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	16	3. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	25	6. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	28	6. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	29	7. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	33	8. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	40	9. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	41	10. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	44	10. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	45	11. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	48	11. Normal	Rezidans	3+1	163,96
C-C1	59	6. Normal	Rezidans	2+1	127,55
C-C1	122	13. Normal	Rezidans	2+1	127,55
C-C1	125	14. Normal	Rezidans	2+1	129,36
C-C1	131	14. Normal	Rezidans	2+1	129,36
C-C1	133	15. Normal	Rezidans	2+1	127,1
C-C1	143	16. Normal	Rezidans	2+1	134,65
C-C1	148	16. Normal	Rezidans	2+1	127,55
C-C1	152	17. Normal	Rezidans	2+1	134,65
C-C1	161	18. Normal	Rezidans	2+1	127,15
C-C1	165	18. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	170	19. Normal	Rezidans	2+1	127,15
C-C1	174	19. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	179	20. Normal	Rezidans	2+1	127,15
C-C1	183	20. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	188	21. Normal	Rezidans	2+1	127,15
C-C1	192	21. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	193	21. Normal	Rezidans	2+1	117,38
C-C1	197	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15
C-C1	201	22. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	202	22. Normal	Rezidans	2+1	117,38
C-C1	206	23. Normal	Rezidans	2+1	127,15
C-C1	210	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	211	23. Normal	Rezidans	2+1	117,38
C-C1	215	24. Normal	Rezidans	2+1	127,15
C-C1	216	24. Normal	Rezidans	2+1	108,86
C-C1	219	24. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	223	25. Normal	Rezidans	2+1	119,56
C-C1	224	25. Normal	Rezidans	2+1	127,15
C-C1	225	25. Normal	Rezidans	2+1	108,86
C-C1	228	25. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	233	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15



C-C1	234	26. Normal	Rezidans	2+1	108,86
C-C1	237	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	242	27. Normal	Rezidans	2+1	134,76
C-C1	243	27. Normal	Rezidans	2+1	115,37
C-C1	245	27. Normal	Rezidans	2+1	126,3
C-C1	248	28. Normal	Rezidans	2+1	126,71
C-C1	249	28. Normal	Rezidans	2+1	134,76
C-C1	250	28. Normal	Rezidans	2+1	115,37
C-C1	251	28. Normal	Rezidans	1+1	88
C-C1	252	28. Normal	Rezidans	2+1	126,3
C-C1	255	29. Normal	Rezidans	2+1	126,71
C-C1	256	29. Normal	Rezidans	2+1	134,76
C-C1	257	29. Normal	Rezidans	2+1	115,37
C-C1	258	29. Normal	Rezidans	1+1	88
C-C1	259	29. Normal	Rezidans	2+1	126,3
C-C1	262	30. Normal	Rezidans	2+1	126,71
C-C1	263	30. Normal	Rezidans	2+1	134,76
C-C1	264	30. Normal	Rezidans	2+1	115,37
C-C1	265	30. Normal	Rezidans	1+1	88
C-C1	266	30. Normal	Rezidans	2+1	126,3
D-D1	14	1. Normal	Rezidans	2+1	118,89
D-D1	53	6. Normal	Rezidans	2+1	127,1
D-D1	62	7. Normal	Rezidans	2+1	127,1
D-D1	71	8. Normal	Rezidans	2+1	127,1
D-D1	77	8. Normal	Rezidans	2+1	127,55
D-D1	80	9. Normal	Rezidans	2+1	127,1
D-D1	86	9. Normal	Rezidans	2+1	127,55
D-D1	89	10. Normal	Rezidans	2+1	127,1
D-D1	95	10. Normal	Rezidans	2+1	127,55
D-D1	98	11. Normal	Rezidans	2+1	127,1
D-D1	104	11. Normal	Rezidans	2+1	127,55
D-D1	107	12. Normal	Rezidans	2+1	127,1
D-D1	113	12. Normal	Rezidans	2+1	127,55
D-D1	116	13. Normal	Rezidans	2+1	127,1
D-D1	122	13. Normal	Rezidans	2+1	127,55
D-D1	125	14. Normal	Rezidans	2+1	129,36
D-D1	133	15. Normal	Rezidans	2+1	127,1
D-D1	142	16. Normal	Rezidans	2+1	127,1
D-D1	147	16. Normal	Rezidans	3+1	170,62
D-D1	151	17. Normal	Rezidans	2+1	123,32
D-D1	156	17. Normal	Rezidans	3+1	165,54
D-D1	157	17. Normal	Rezidans	2+1	123,75
D-D1	161	18. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	165	18. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	166	18. Normal	Rezidans	2+1	117,38
D-D1	170	19. Normal	Rezidans	2+1	127,15

D-D1	174	19. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	175	19. Normal	Rezidans	2+1	117,38
D-D1	178	20. Normal	Rezidans	2+1	119,56
D-D1	179	20. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	183	20. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	184	20. Normal	Rezidans	2+1	117,38
D-D1	187	21. Normal	Rezidans	2+1	119,56
D-D1	188	21. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	192	21. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	193	21. Normal	Rezidans	2+1	117,38
D-D1	196	22. Normal	Rezidans	2+1	119,56
D-D1	197	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	201	22. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	202	22. Normal	Rezidans	2+1	117,38
D-D1	205	23. Normal	Rezidans	2+1	119,56
D-D1	206	23. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	210	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	214	24. Normal	Rezidans	2+1	119,56
D-D1	215	24. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	216	24. Normal	Rezidans	2+1	108,86
D-D1	219	24. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	223	25. Normal	Rezidans	2+1	119,56
D-D1	224	25. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	225	25. Normal	Rezidans	2+1	108,86
D-D1	226	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04
D-D1	228	25. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	232	26. Normal	Rezidans	2+1	119,56
D-D1	233	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	234	26. Normal	Rezidans	2+1	108,86
D-D1	235	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04
D-D1	236	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04
D-D1	237	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	238	26. Normal	Rezidans	2+1	117,38
G	2	Zemin	Rezidans	3+1	164,04
G	38	6. Normal	Rezidans	2+1	120,71
G	39	6. Normal	Rezidans	2+1	120,71
G	40	6. Normal	Rezidans	2+1	131,32
G	42	6. Normal	Rezidans	3+1	160,49
<b>Genel Toplam</b>					<b>21.502,13</b>

Değerlemeye konu konut niteliğindeki 165 adet bağımsız bölümün toplam brüt kullanım alanı; **21.502,13 m<sup>2</sup>**dir.

Rapor konusu taşınmazlar gibi benzer konut/ofis projelerinde 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 gerektiği 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 konut niteliğinde olup, bir kısmı kiracıları tarafından ihtiyaca yönelik 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 % 14 bandına gerilemiştir.

## Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

### 6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 0,9 artmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla % 11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri % 3,8, sanayi sektörü % 1,6 arttı ve inşaat sektörü % 7,8 azalmıştır. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %0,6 artmıştır.

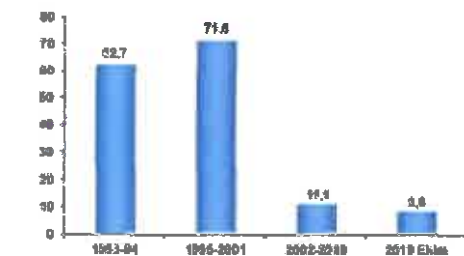
#### Gayrisafi Yurt İçi Hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019

GSYH					
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	Değişim oranı (%)
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I <sup>(r)</sup>	922 029	171 729	154,9	-2,3
	II <sup>(r)</sup>	1 023 855	174 506	170,8	-1,6
	III	1 145 099	201 848	186,6	0,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

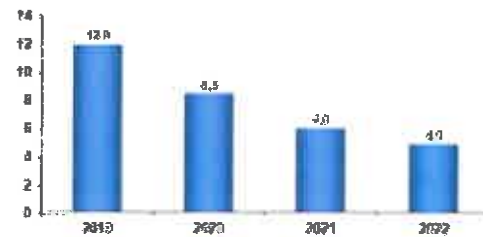
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2019-2022 Enflasyon Tahminleri (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Gözlem ve Beklenenler, 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı, Sayfa 25-9

1

2

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre % 0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre % 11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre % 15,87 artış gerçekleşti.

Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruptan, ev eşyasında % 0,59, haberleşmede % 0,39, konutta % 0,36 ve ulaşımda % 0,33 artış gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste düşüş gösteren bir diğer grup ise % 0,15 ile lokanta ve oteller olmuştur.

TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre eğitim % 14,35 çeşitli mal ve hizmetler % 14,03, sağlık % 13,85 ve lokanta ve oteller % 13,07 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

**Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2019**  
**[2003=100]**

	(%)	
	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,87	15,63

**Kaynak: TÜİK**

**6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri**

Sektör 2017 yılının ilk çeyreğinde % 3,7 oranında büyüme performansı sergileyebilmiştir. İlk dokuz ayda % 10,2 oranında büyüyen inşaat sektörü genel ekonomik büyümede çok önemli bir rol üstlenmiştir.

İnşaat sektöründe yaşanan sorunlar nedeniyle büyüme yılın ikinci çeyrek döneminde önemli ölçüde yavaşlamış ve % 1,0 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe büyüme 2018 yılının üçüncü çeyrek döneminde ise tersine dönmüş ve inşaat sektörü % 5,3 küçülmüştür. Yılın ilk ve ikinci çeyreğinde büyümeler % 6,7 ve 1,0 olarak revize edilmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektörü % 0,8 büyümüştür. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise inşaat sektörü % 9,7 büyümüştür. Yılın son çeyreğinde de küçülmenin devam ettiği ve inşaat sektörünün 2018 yılını % 8,7 daralması ile kapatmıştır.

2019 yılı ilk çeyreğinde GSYH'daki 2,4 oranında daralmaya karşılık inşaat sektörümüz 9,3 oranında negatif performans göstermiştir. İkinci çeyrekte ise genel ekonomideki genel ekonomideki %1,5 daralmaya karşılık inşaat sektörü 12,7 oranında küçülmüştür. Gayri Safi Sabit Sermaye oluşumu zincirlenmiş hacim endeksi ve değişim oranları verilerine göre 2019 yılının ilk çeyreğinde inşaat harcamaları %16 oranında azalmıştır.



#### Yıllık büyüme hızları



Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 57,1, yüzölçümü % 58, değeri % 48,9, daire sayısı % 63,8 azalmıştır. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 20,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 17,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 26,7 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 5,3 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 33,2 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 11,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,1 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 179 bin 766 dairenin 155 bin 469'u özel sektör, 21 bin 985'i devlet sektörü ve 2 bin 312'si yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 33.538 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 9.702 adet ile Konya ve 7.768 adet ile Ankara illeri izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Hakkari olmuştur.

#### Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 <sup>(1)</sup>	2017 <sup>(1)</sup>	2019	2018
Bina sayısı	33 684	78 567	132 848	-57,1	-40,9
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	45 462 953	168 131 393	240 377 041	-58,0	-55,0
Değer (TL)	73 076 653 018	142 932 303 742	257 971 463 093	-48,9	-44,6
Daire sayısı	179 766	497 146	1 199 028	-63,8	-58,5

(1) Yarı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 0,59 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre % 4,02 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 0,41, işçilik endeksi % 0,97 düşmüştür. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 3,43 düştü, işçilik endeksi % 24,63 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre % 0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre % 5,53 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 0,61, işçilik endeksi % 1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 1,78 düştü, işçilik endeksi % 24,93 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2019  
[2015=100]

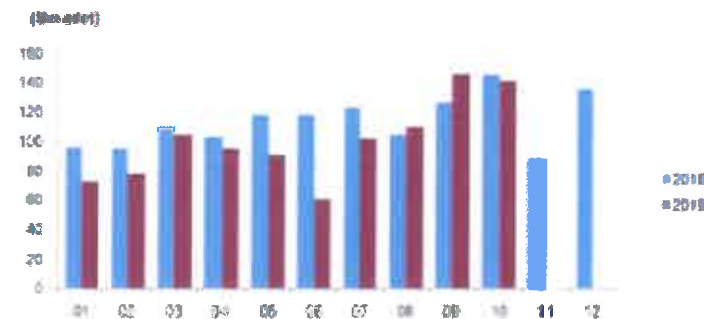
Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	190,23	-0,59	4,02
	Malzeme	183,67	-0,41	-3,43
	İşçilik	205,99	-0,97	24,63
Bina inşaatı	Toplam	190,57	-0,73	5,53
	Malzeme	183,95	-0,61	-1,78
	İşçilik	206,04	-1,00	24,93
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	189,10	-0,08	-0,73
	Malzeme	182,74	0,25	-8,44
	İşçilik	205,81	-0,84	23,55

### 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.

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 2,5 oranında azalarak 142.810 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 24.451 konut satışı ve % 17,1 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.978 konut satışı ve % 9,8 pay ile Ankara, 9.012 konut satışı ve % 6,3 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 93 konut ile Bayburt’tur.

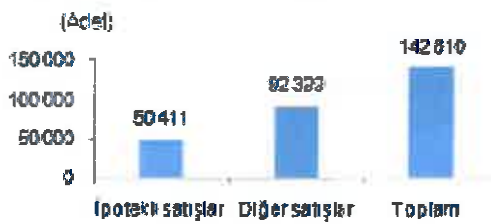
Konut satış sayıları, 2018-2019



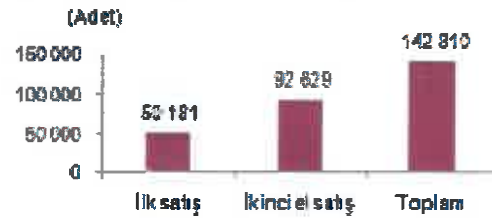
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 525,1 oranında artış göstererek 50.411 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 35,3 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8.408 konut satışı ve % 16,7 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 54,3 ile Artvin'dir.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 33,3 oranında azalarak 92.399 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.043 konut satışı ve % 17,4 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 65,6 oldu. Ankara 7.875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almaktadır. Ankara'yı 5.344 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari'dir.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 32,9 azalarak 50.181 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 35,1 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 8.988 konut satışı ve % 17,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.683 konut satışı ile Ankara ve 2.967 konut satışı ile İzmir 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), 2019 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,59 oranında artarak 113,07 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 9,57 oranında azalış göstermiştir.

NOVATD

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul'da % 1,21 oranında azalış Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 1,05 ve 0,59 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul % 3,41 azalış, Ankara ve İzmir'de sırasınca % 3,78 ve 2,15 oranında artış göstermiştir.

#### 6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

##### Tehditler:

- o FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- o Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- o Son dönemde döviz kurundaki ve faizlerdeki artış,
- o Yüksek enflasyon oranları,

##### Fırsatlar:

- o Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- o Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- o 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 gerçekleştiren 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 son çeyreğinde de gayrimenkule olan ilginin az olacağı ancak çeşitli kampanyalar ve desteklerle bölgesel ve lokal proje bazlı gayrimenkule olan talebin olacağı öngörülmektedir.

## 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.

2018 yılı itibariyle nüfusu 15.067.724 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 dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento 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 km<sup>2</sup>'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.

2018 yılı itibarıyla nüfusu 734.369 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.

## Ulaşım

Taşınmazın yer aldığı bölgede gayrimenkullerin değerini etkileyen en önemli etkenler; TEM Otoyolu'na, D 100 (E-5) Karayolu'na olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır.

Bu nedenle; TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması) rapor konusu taşınmaza önemli avantajlar sağlamaktadır.

### 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 Bünyesinde birçok sosyal aktiviteyi barındırması,
- o Otopark imkânı bulunması,
- o Tamamlanmış altyapı.

#### Olumsuz etken:

- 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. Ancak son aylarda düşen gösterge faiz (konut faizlerinin düşmesi ile) ve düşen enflasyon oranı ile konut satışlarına da talebin arttığı görülmektedir. 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 bir önceki yıla göre konut fiyatlarında değerlerin çok az oranda arttığı ve yer yer sabit kaldığı gözlenmiştir. Projeler / taşınmazlar lokasyon ve nitelikleri bakımından diğer taşınmazlara 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 yansıtılabilmek 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 türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelinine 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. Ülkemizde konut / ofis 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 m<sup>2</sup> 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.

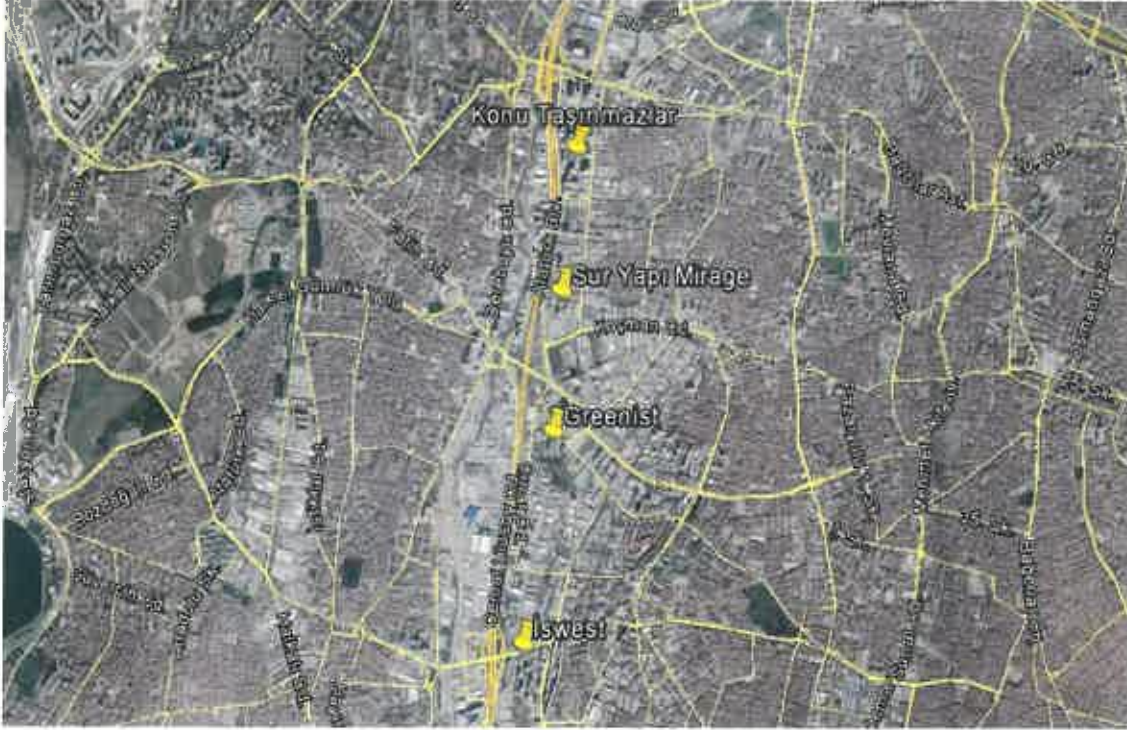
Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık/kiralık konut/rezidans emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi ve gelir kullanılmıştır.

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

#### 7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

##### Bölgedeki satışta ve kirada olan konutlar

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



1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Sur Yapı Mirage bünyesinde 3.Normal katta yer alan 2+1 tipi 100 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 635.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 6.350,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 501 63 09

2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Sur Yapı Mirage bünyesinde 3.Normal katta yer alan 3+1 tipi 168 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 1.100.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 3.500,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 6.545,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 21,-TL)  
İlgilisi: 0 (530) 520 46 32
3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, İswest projesi bünyesinde 8.Normal katta yer alan 3+1 tipi 110 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 800.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 3.000,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 7.275,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 27,-TL)  
İlgilisi: 0 (543) 970 53 80
4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Greenist projesi bünyesinde bahçe katta yer alan 2+1 tipi 179 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 1.100.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 4.000,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 6.145,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri 22,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 613 46 72
5. Nuro Park bünyesinde A-A2 blokta yer alan 2+1 tipte olan 2018 yılı son 6 ay içerisinde satışı gerçekleşen bazı konutların bilgileri aşağıda tabloda sunulmuştur.

GERÇEK SATIŞ TARİHİ	BLOK NO	KAT	DAİRE NO	ODA SAYISI	BRÜT M2	SATIŞ TUTARI TL (KDV'SİZ)	BİRİM DEĞER (TL)
8.04.2019	C-C1	17.Kat	151	2+1	127,1	723.167	5.690
22.08.2019	C-C1	15.Kat	134	2+1	134,65	790.000	5.867
8.04.2019	A-A2	23.Kat	213	2+1	119,56	709.866	5.937
22.08.2019	D-D1	17.Kat	152	2+1	130,64	790.000	6.047
30.05.2019	A-A2	21.Kat	195	2+1	119,56	725.000	6.064
24.09.2019	C-C1	28.Kat	248	2+1	126,71	850.000	6.708
23.07.2019	A-A2	21.Kat	193	2+1	108,86	815.000	7.487
<b>GENEL TOPLAM</b>							<b>6.255</b>

**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 konut projeleri 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

### Konutlar Satılık Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5 Ort.
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	100	168	110	179	124
<b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>	6.350	6.545	7.275	6.145	6.255
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	-5%	-5%	-5%	5%	0%
<b>Büyükük düzeltmesi</b>	-10%	0%	-10%	0%	-5%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Kattaki konum</b>	0%	0%	0%	5%	-10%
<b>Pazarlık payı</b>	-10%	-10%	-10%	-10%	0%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-25%	-15%	-25%	0%	-15%
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	4.765	5.565	5.455	6.145	5.315
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>5.450</b>				

### Konutlar Kiralık Emsal Analizi

	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	168	110	179
<b>Ortalama m2 birim kira değeri (TL)</b>	21	27	22
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	-5%	-5%	5%
<b>Büyükük düzeltmesi</b>	0%	-10%	0%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	0%	0%
<b>Kattaki konum</b>	0%	0%	5%
<b>Pazarlık payı</b>	-10%	-10%	-10%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-15%	-25%	0%
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	18	20	22
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>20</b>		

**Not:** Emsal analizinde B Bloкта 3.normal katta konumlu olan 163,96 m<sup>2</sup> alanlı 16 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyüküklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

## 7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m<sup>2</sup> birim kira/m<sup>2</sup> piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ODA SAYISI / TİPİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )	PAZAR DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A-A2	87	9. Normal	Rezidans	2+1	134,73	775.000	5.765	2.850
A-A2	141	15. Normal	Rezidans	2+1	127,05	674.000	5.315	2.475
A-A2	150	16. Normal	Rezidans	2+1	127,05	684.000	5.400	2.515
A-A2	194	21. Normal	Rezidans	2+1	127,15	738.000	5.815	2.715
A-A2	203	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15	743.000	5.860	2.730
A-A2	208	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8	947.000	5.940	3.480
A-A2	211	23. Normal	Rezidans	2+1	108,86	647.000	5.960	2.380
A-A2	220	24. Normal	Rezidans	2+1	108,86	653.000	6.010	2.395
A-A2	222	24. Normal	Rezidans	2+1	119,56	631.000	5.290	2.315
A-A2	229	25. Normal	Rezidans	2+1	108,86	658.000	6.055	2.415
A-A2	234	26. Normal	Rezidans	2+1	117,38	663.000	5.660	2.435
A-A2	235	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8	973.000	6.105	3.575
A-A2	237	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04	524.000	6.325	1.925
A-A2	238	26. Normal	Rezidans	2+1	108,86	668.000	6.155	2.450
A-A2	239	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15	775.000	6.110	2.850
A-A2	243	27. Normal	Rezidans	2+1	126,32	786.000	6.240	2.890
A-A2	244	27. Normal	Rezidans	1+1	83,02	562.000	6.395	2.060
A-A2	245	27. Normal	Rezidans	2+1	115,39	717.000	6.225	2.635
A-A2	246	27. Normal	Rezidans	2+1	134,66	840.000	6.250	3.080
A-A2	247	27. Normal	Rezidans	2+1	126,73	690.000	5.455	2.530
A-A2	250	28. Normal	Rezidans	2+1	126,32	802.000	6.360	2.945
A-A2	251	28. Normal	Rezidans	1+1	83,02	573.000	6.520	2.100



A-A2	252	28. Normal	Rezidans	2+1	115,39	728.000	6.320	2.675
A-A2	253	28. Normal	Rezidans	2+1	134,66	850.000	6.330	3.120
A-A2	254	28. Normal	Rezidans	2+1	126,73	707.000	5.585	2.595
A-A2	257	29. Normal	Rezidans	2+1	126,32	813.000	6.450	2.985
A-A2	258	29. Normal	Rezidans	1+1	88,02	583.000	6.635	2.140
A-A2	259	29. Normal	Rezidans	2+1	115,39	738.000	6.410	2.715
A-A2	260	29. Normal	Rezidans	2+1	134,66	861.000	6.410	3.160
A-A2	261	29. Normal	Rezidans	2+1	126,73	717.000	5.665	2.635
A-A2	264	30. Normal	Rezidans	2+1	126,32	824.000	6.535	3.025
A-A2	265	30. Normal	Rezidans	1+1	88,02	588.000	6.700	2.160
A-A2	266	30. Normal	Rezidans	2+1	115,39	749.000	6.500	2.745
A-A2	267	30. Normal	Rezidans	2+1	134,66	877.000	6.530	3.225
A-A2	268	30. Normal	Rezidans	2+1	126,73	727.000	5.750	2.675
B	5	1. Normal	Rezidans	3+1	163,96	834.000	5.095	3.065
B	8	1. Normal	Rezidans	3+1	163,96	834.000	5.095	3.065
B	9	2. Normal	Rezidans	3+1	163,96	871.000	5.330	3.200
B	12	2. Normal	Rezidans	3+1	163,96	871.000	5.330	3.200
B	13	3. Normal	Rezidans	3+1	163,96	894.000	5.460	3.280
B	16	3. Normal	Rezidans	3+1	163,96	894.000	5.460	3.280
B	25	6. Normal	Rezidans	3+1	163,96	968.000	5.915	3.550
B	28	6. Normal	Rezidans	3+1	163,96	968.000	5.915	3.550
B	29	7. Normal	Rezidans	3+1	163,96	984.000	6.015	3.615
B	33	8. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.001.000	6.115	3.670
B	40	9. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.021.000	6.245	3.750
B	41	10. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.043.000	6.375	3.830
B	44	10. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.043.000	6.375	3.830
B	45	11. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.065.000	6.505	3.910
B	48	11. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.065.000	6.505	3.910
C-C1	59	6. Normal	Rezidans	2+1	127,55	663.000	5.210	2.435



C-C1	122	13. Normal	Rezidans	2+1	127,55	663.000	5.210	2.435
C-C1	125	14. Normal	Rezidans	2+1	129,36	679.000	5.265	2.490
C-C1	131	14. Normal	Rezidans	2+1	129,36	706.000	5.465	2.595
C-C1	133	15. Normal	Rezidans	2+1	127,1	679.000	5.355	2.490
C-C1	143	16. Normal	Rezidans	2+1	134,65	807.000	6.010	2.970
C-C1	148	16. Normal	Rezidans	2+1	127,55	717.000	5.635	2.635
C-C1	152	17. Normal	Rezidans	2+1	134,65	765.000	5.690	2.810
C-C1	161	18. Normal	Rezidans	2+1	127,15	728.000	5.735	2.675
C-C1	165	18. Normal	Rezidans	3+1	159,8	968.000	6.075	3.550
C-C1	170	19. Normal	Rezidans	2+1	127,15	732.000	5.775	2.690
C-C1	174	19. Normal	Rezidans	3+1	159,8	979.000	6.135	3.590
C-C1	179	20. Normal	Rezidans	2+1	127,15	743.000	5.860	2.730
C-C1	183	20. Normal	Rezidans	3+1	159,8	990.000	6.205	3.630
C-C1	188	21. Normal	Rezidans	2+1	127,15	749.000	5.900	2.745
C-C1	192	21. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.000.000	6.270	3.670
C-C1	193	21. Normal	Rezidans	2+1	117,38	652.000	5.570	2.395
C-C1	197	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15	760.000	5.985	2.785
C-C1	201	22. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.005.000	6.305	3.695
C-C1	202	22. Normal	Rezidans	2+1	117,38	658.000	5.615	2.415
C-C1	206	23. Normal	Rezidans	2+1	127,15	765.000	6.030	2.810
C-C1	210	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.016.000	6.375	3.735
C-C1	211	23. Normal	Rezidans	2+1	117,38	663.000	5.660	2.435
C-C1	215	24. Normal	Rezidans	2+1	127,15	771.000	6.075	2.825
C-C1	216	24. Normal	Rezidans	2+1	108,86	658.000	6.055	2.415
C-C1	219	24. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.028.000	6.445	3.775
C-C1	223	25. Normal	Rezidans	2+1	119,56	642.000	5.380	2.355
C-C1	224	25. Normal	Rezidans	2+1	127,15	781.000	6.155	2.865
C-C1	225	25. Normal	Rezidans	2+1	108,86	663.000	6.105	2.435
C-C1	228	25. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.032.000	6.475	3.790



C-C1	233	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15	792.000	6.240	2.905
C-C1	234	26. Normal	Rezidans	2+1	108,86	674.000	6.200	2.475
C-C1	237	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.043.000	6.540	3.830
C-C1	242	27. Normal	Rezidans	2+1	134,76	845.000	6.280	3.105
C-C1	243	27. Normal	Rezidans	2+1	115,37	722.000	6.270	2.650
C-C1	245	27. Normal	Rezidans	2+1	126,3	792.000	6.280	2.905
C-C1	248	28. Normal	Rezidans	2+1	126,71	706.000	5.585	2.595
C-C1	249	28. Normal	Rezidans	2+1	134,76	856.000	6.360	3.145
C-C1	250	28. Normal	Rezidans	2+1	115,37	733.000	6.360	2.690
C-C1	251	28. Normal	Rezidans	1+1	88	572.000	6.520	2.100
C-C1	252	28. Normal	Rezidans	2+1	126,3	803.000	6.370	2.945
C-C1	255	29. Normal	Rezidans	2+1	126,71	717.000	5.670	2.635
C-C1	256	29. Normal	Rezidans	2+1	134,76	872.000	6.485	3.200
C-C1	257	29. Normal	Rezidans	2+1	115,37	744.000	6.460	2.730
C-C1	258	29. Normal	Rezidans	1+1	88	583.000	6.640	2.140
C-C1	259	29. Normal	Rezidans	2+1	126,3	813.000	6.450	2.985
C-C1	262	30. Normal	Rezidans	2+1	126,71	727.000	5.750	2.675
C-C1	263	30. Normal	Rezidans	2+1	134,76	882.000	6.560	3.240
C-C1	264	30. Normal	Rezidans	2+1	115,37	754.000	6.550	2.770
C-C1	265	30. Normal	Rezidans	1+1	88	594.000	6.760	2.180
C-C1	266	30. Normal	Rezidans	2+1	126,3	829.000	6.575	3.040
D-D1	14	1. Normal	Rezidans	2+1	118,89	556.000	4.690	2.045
D-D1	53	6. Normal	Rezidans	2+1	127,1	653.000	5.145	2.395
D-D1	62	7. Normal	Rezidans	2+1	127,1	658.000	5.190	2.415
D-D1	71	8. Normal	Rezidans	2+1	127,1	668.000	5.270	2.450
D-D1	77	8. Normal	Rezidans	2+1	127,55	679.000	5.340	2.490
D-D1	80	9. Normal	Rezidans	2+1	127,1	674.000	5.310	2.475
D-D1	86	9. Normal	Rezidans	2+1	127,55	689.000	5.420	2.530
D-D1	89	10. Normal	Rezidans	2+1	127,1	679.000	5.355	2.490



D-D1	95	10. Normal	Rezidans	2+1	127,55	689.000	5.420	2.530
D-D1	98	11. Normal	Rezidans	2+1	127,1	684.000	5.400	2.515
D-D1	104	11. Normal	Rezidans	2+1	127,55	689.000	5.420	2.530
D-D1	107	12. Normal	Rezidans	2+1	127,1	690.000	5.440	2.530
D-D1	113	12. Normal	Rezidans	2+1	127,55	701.000	5.505	2.570
D-D1	116	13. Normal	Rezidans	2+1	127,1	695.000	5.485	2.555
D-D1	122	13. Normal	Rezidans	2+1	127,55	712.000	5.590	2.610
D-D1	125	14. Normal	Rezidans	2+1	129,36	706.000	5.465	2.595
D-D1	133	15. Normal	Rezidans	2+1	127,1	706.000	5.570	2.595
D-D1	142	16. Normal	Rezidans	2+1	127,1	716.000	5.650	2.635
D-D1	147	16. Normal	Rezidans	3+1	170,62	1.080.000	6.345	3.965
D-D1	151	17. Normal	Rezidans	2+1	123,32	657.000	5.345	2.415
D-D1	156	17. Normal	Rezidans	3+1	165,54	1.064.000	6.445	3.910
D-D1	157	17. Normal	Rezidans	2+1	123,75	684.000	5.540	2.515
D-D1	161	18. Normal	Rezidans	2+1	127,15	781.000	6.155	2.865
D-D1	165	18. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.038.000	6.505	3.810
D-D1	166	18. Normal	Rezidans	2+1	117,38	652.000	5.570	2.395
D-D1	170	19. Normal	Rezidans	2+1	127,15	792.000	6.240	2.905
D-D1	174	19. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.048.000	6.575	3.845
D-D1	175	19. Normal	Rezidans	2+1	117,38	663.000	5.660	2.435
D-D1	178	20. Normal	Rezidans	2+1	119,56	658.000	5.515	2.415
D-D1	179	20. Normal	Rezidans	2+1	127,15	797.000	6.280	2.930
D-D1	183	20. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.059.000	6.640	3.885
D-D1	184	20. Normal	Rezidans	2+1	117,38	668.000	5.710	2.450
D-D1	187	21. Normal	Rezidans	2+1	119,56	669.000	5.605	2.450
D-D1	188	21. Normal	Rezidans	2+1	127,15	808.000	6.370	2.970
D-D1	192	21. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.070.000	6.710	3.925
D-D1	193	21. Normal	Rezidans	2+1	117,38	674.000	5.750	2.475
D-D1	196	22. Normal	Rezidans	2+1	119,56	674.000	5.650	2.475

D-D1	197	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15	812.000	6.405	2.985
D-D1	201	22. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.080.000	6.775	3.965
D-D1	202	22. Normal	Rezidans	2+1	117,38	679.000	5.800	2.490
D-D1	205	23. Normal	Rezidans	2+1	119,56	679.000	5.690	2.490
D-D1	206	23. Normal	Rezidans	2+1	127,15	823.000	6.490	3.025
D-D1	210	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.091.000	6.845	4.005
D-D1	214	24. Normal	Rezidans	2+1	119,56	690.000	5.785	2.530
D-D1	215	24. Normal	Rezidans	2+1	127,15	834.000	6.575	3.065
D-D1	216	24. Normal	Rezidans	2+1	108,86	668.000	6.155	2.450
D-D1	219	24. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.107.000	6.940	4.070
D-D1	223	25. Normal	Rezidans	2+1	119,56	717.000	6.010	2.635
D-D1	224	25. Normal	Rezidans	2+1	127,15	846.000	6.660	3.105
D-D1	225	25. Normal	Rezidans	2+1	108,86	679.000	6.255	2.490
D-D1	226	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04	535.000	6.455	1.965
D-D1	228	25. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.128.000	7.075	4.145
D-D1	232	26. Normal	Rezidans	2+1	119,56	706.000	5.915	2.595
D-D1	233	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15	856.000	6.745	3.145
D-D1	234	26. Normal	Rezidans	2+1	108,86	690.000	6.350	2.530
D-D1	235	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04	540.000	6.520	1.980
D-D1	236	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04	540.000	6.520	1.980
D-D1	237	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.144.000	7.175	4.205
D-D1	238	26. Normal	Rezidans	2+1	117,38	728.000	6.210	2.675
G	2	Zemin	Rezidans	3+1	164,04	878.000	5.355	3.205
G	38	6. Normal	Rezidans	2+1	120,71	786.000	6.530	2.890
G	39	6. Normal	Rezidans	2+1	120,71	786.000	6.530	2.890
G	40	6. Normal	Rezidans	2+1	131,32	904.000	6.900	3.320
G	42	6. Normal	Rezidans	3+1	160,49	1.116.000	6.955	4.415
<b>GENEL TOPLAM</b>						<b>129.378.000</b>		<b>475.350</b>

## 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 değerlemeci 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 m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

2 no'lu emsal için 312 ay (~ 26 yıl), 3 no'lu emsal için 270 ay (~ 23 yıl), 4 no'lu emsal için 280 ay (~ 23 yıl). Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak  $(26 + 23 + 23) / 3 = \sim 24$  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 taşınmazlara benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (konut, rezidans vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 23 – 26 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu konutların da 24 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise  $(1/24 \text{ yıl} =)$  yaklaşık % 4,17 olarak hesaplanmıştır.

Konutların aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri “7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi” bölümünde 475.350,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise  $475.350,-\text{TL} \times 12 \text{ AY} = 5.704.200,-\text{TL}$ 'dir.

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



% 4,17 = 5.704.200,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

**Taşınmazların Toplam Pazar Değeri  $\approx$  136.790.000,-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 kullanımıdır. 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 hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konuları, mimari ve inşai özellikleri, büyüklükleri, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımları olan "**konut / rezidans**" 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	129.378.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	136.790.000,-TL
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>129.378.000,-TL</b>

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 **129.378.000,-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.

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)

## **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 görüş 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 konut, ofis ve 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
<b>Taşınmazların toplam pazar değeri</b>	<b>129.378.000</b>	<b>21.741.000</b>

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 5,9509 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 130.671.780,-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 2019

(Ekspertiz tarihi: 26 Aralık 2019)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Taşkın PUYAN  
İşletmeci  
Değerleme Uzmanı

**Eki:**

- Uydu görüntüsü
- Konum krokisi
- Taşınmazların fotoğrafları
- Enerji verimlilik sertifikaları
- İmar durumu yazısı
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Konut blokları mahal listesi
- İpotek yazısı
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belgesi örnekleri ve mesleki tecrübe belgesi örnekleri
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları