



**NUROL GYO A.Ş.**

---

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Nurol Tower  
Şişli / İSTANBUL  
2021/NUROLGYO/003

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 01 Aralık 2021 tarih ve 003 kayıt no'lu
<b>Rapor Tarihi</b>	: 28 Aralık 2021
<b>Raporlama Süresi</b>	: 31 Aralık 2021
<b>Rapor No</b>	: 3 iş günü
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: 2021/NUROLGYO/003
<b>Raporun Konusu</b>	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 130 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, Nurol Tower, 130 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 3 no'lu parselde kayıtlı 130 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Bkz. Rapor / 5.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Turizm Tesis Alanı", Plan notları: Emsal (E): 3,00, Hmax: Serbest
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Bkz. Rapor / 7.6. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi"

### GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
<b>Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri</b>	<b>2.038.760,-TL</b>	<b>2.303.864,-TL</b>
<b>Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri</b>	<b>525.850.000,-TL</b>	<b>589.876.650,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI .....	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ .....	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ .....	10
4.1.3.	KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....	10
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ .....	13
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ .....	13
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	14
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	14
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ .....	14
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	14
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	14
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	14
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	14
4.4.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR .....	15
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER .....	15
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	15
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ .....	15
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA .....	15
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	16
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	16
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	17
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	18

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA NO

5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	18
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	18
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	18
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	18
6.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	26
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	27
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ .....	27
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	28
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	28
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	31
7.3.	TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	31
7.4.	TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	38
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....	47
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	48
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI .....	48
8.2.	AŞGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	48
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	48
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	48
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	49
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ .....	49
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	49
8.8.	GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	49
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	50
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	50
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	50



## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2021 tarihinde, 2021/NUROLGYO/003 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Uğur AVCI – SPK Lisans No: 402175 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 28.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2021 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 003 no'lu ve 01 Aralık 2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin 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", 01.02.2017 tarih 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 Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler** : Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanmış dört adet değerlendirme raporu mevcut olup, son 3 rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.



## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevda Sokak, No: 1, Seven Tower, K: 5 Ataşehir/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 784 41 10
<b>FAKS NO</b>	: +90 (216) 784 41 20
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<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 problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Büyükdere Caddesi, Nurol Maslak Plaza, No: 255, Kat: 3, Sarıyer / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 286 82 40
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 285 99 56
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 01 Eylül 1997
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 310.200.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 400.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 375952
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.

### 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden toplam aylık pazar kira ile 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 Tebliği" 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.

### **3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**

#### **3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

**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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

**Pazar Kirası:** Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı/kiracı ve satıcı/kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım/kiralanması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### **3.2. UYGUNLUK BEYANI**

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 mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.



#### 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

##### 4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

###### 4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

**SAHİBİ** : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**İLİ** : İstanbul  
**İLÇESİ** : Şişli  
**MAHALLESİ** : Mecidiyeköy  
**PAFTA NO** : 246DYIC  
**ADA NO** : 9773  
**PARSEL NO** : 3  
**ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ** : 44 katlı betonarme bina ve arsası (\*)  
**ARSA ALANI** : 6.842 m<sup>2</sup>  
**YEVMIYE NO** : 2510  
**TAPU TARİHİ** : 10.02.2016

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

##### DEĞERLEMESİNE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	1	3. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	230	22739
2	2	3. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	230	22740
3	4	3. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	230	22742
4	5	3. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	230	22743
5	6	3. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	230	22744
6	7	3. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	230	22745
7	8	3. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	230	22746
8	9	3. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	230	22747
9	75	12. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22813
10	86	13. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22824
11	217	29. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22955
12	218	29. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22956
13	219	29. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22957
14	220	29. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22958
15	221	29. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22959
16	222	29. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22960
17	223	29. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22961
18	224	29. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22962
19	225	29. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22963
20	226	30. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22964
21	227	30. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22965
22	228	30. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22966
23	229	30. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22967
24	230	30. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22968
25	231	30. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22969
26	232	30. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22970
27	233	30. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22971
28	234	30. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22972
29	235	31. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22973
30	236	31. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22974



SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
31	237	31. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22975
32	238	31. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22976
33	239	31. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22977
34	240	31. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22978
35	241	31. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22979
36	242	31. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22980
37	243	31. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22981
38	244	32. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22982
39	245	32. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22983
40	246	32. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22984
41	247	32. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22985
42	248	32. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22986
43	249	32. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22987
44	250	32. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22988
45	251	32. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22989
46	252	32. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22990
47	253	33. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22991
48	254	33. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22992
49	255	33. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22993
50	256	33. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22994
51	257	33. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22995
52	258	33. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22996
53	259	33. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22997
54	260	33. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22998
55	261	33. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22999
56	262	34. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	23000
57	263	34. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	23001
58	264	34. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	23002
59	265	34. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	23003
60	266	34. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	23004
61	267	34. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	23005
62	268	34. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	23006
63	269	34. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	23007
64	270	34. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	23008
65	271	35. NORMAL	KAFETERYA	13766 / 684219	233	23009
66	272	2. BODRUM	DÜKKAN	5521 / 684219	233	23010
67	273	2. BODRUM	DÜKKAN	550 / 684219	233	23011
68	274	2. BODRUM	DÜKKAN	245 / 684219	233	23012
69	275	2. BODRUM	DÜKKAN	2584 / 684219	233	23013
70	276	2. BODRUM	DÜKKAN	4845 / 684219	233	23014
71	277	2. BODRUM	DÜKKAN	5326 / 684219	233	23015
72	278	2. BODRUM	DÜKKAN	1607 / 684219	233	23016
73	279	2. BODRUM	DÜKKAN	5326 / 684219	233	23017
74	280	2. BODRUM	DÜKKAN	4845 / 684219	233	23018
75	281	2. BODRUM	DÜKKAN	2584 / 684219	233	23019
76	282	2. BODRUM	DÜKKAN	797 / 684219	233	23020
77	283	2. BODRUM	DÜKKAN	5521 / 684219	233	23021
78	284	2. BODRUM	DÜKKAN	241 / 684219	233	23022
79	285	2. BODRUM	DÜKKAN	1586 / 684219	233	23023
80	286	2. BODRUM	DÜKKAN	606 / 684219	233	23024

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
81	287	1. BODRUM	OFİS	6273 / 684219	233	23025
82	288	1. BODRUM	OFİS	3096 / 684219	233	23026
83	289	1. BODRUM	OFİS	3946 / 684219	233	23027
84	290	1. BODRUM	OFİS	5825 / 684219	233	23028
85	291	1. BODRUM	OFİS	3224 / 684219	233	23029
86	292	1. BODRUM	OFİS	3553 / 684219	233	23030
87	293	1. BODRUM	OFİS	2829 / 684219	233	23031
88	294	1. BODRUM	OFİS	2829 / 684219	233	23032
89	295	1. BODRUM	OFİS	3553 / 684219	233	23033
90	296	1. BODRUM	OFİS	3224 / 684219	233	23034
91	297	1. BODRUM	OFİS	5818 / 684219	233	23035
92	298	1. BODRUM	OFİS	3945 / 684219	233	23036
93	299	1. BODRUM	OFİS	3096 / 684219	233	23037
94	300	1. BODRUM	OFİS	6273 / 684219	233	23038
95	301	ZEMİN	OFİS	10530 / 684219	233	23039
96	302	ZEMİN	OFİS	3768 / 684219	233	23040
97	303	ZEMİN	OFİS	5598 / 684219	233	23041
98	304	ZEMİN	OFİS	3165 / 684219	233	23042
99	305	ZEMİN	OFİS	3489 / 684219	233	23043
100	306	ZEMİN	OFİS	2789 / 684219	233	23044
101	307	ZEMİN	OFİS	2789 / 684219	233	23045
102	308	ZEMİN	OFİS	3489 / 684219	233	23046
103	309	ZEMİN	OFİS	3165 / 684219	233	23047
104	310	ZEMİN	OFİS	5591 / 684219	233	23048
105	311	ZEMİN	OFİS	3768 / 684219	233	23049
106	312	ZEMİN	OFİS	10530 / 684219	233	23050
107	313	1. NORMAL	OFİS	10155 / 684219	233	23051
108	314	1. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23052
109	315	1. NORMAL	OFİS	4579 / 684219	233	23053
110	316	1. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	233	23054
111	317	1. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	233	23055
112	318	1. NORMAL	OFİS	2691 / 684219	233	23056
113	319	1. NORMAL	OFİS	2688 / 684219	233	23057
114	320	1. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	233	23058
115	321	1. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	233	23059
116	322	1. NORMAL	OFİS	4580 / 684219	233	23060
117	323	1. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23061
118	324	1. NORMAL	OFİS	10140 / 684219	233	23062
119	325	2. NORMAL	OFİS	10155 / 684219	233	23063
120	326	2. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23064
121	327	2. NORMAL	OFİS	4579 / 684219	234	23065
122	328	2. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	234	23066
123	329	2. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	234	23067
124	330	2. NORMAL	OFİS	2691 / 684219	234	23068
125	331	2. NORMAL	OFİS	2688 / 684219	234	23069
126	332	2. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	234	23070
127	333	2. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	234	23071
128	334	2. NORMAL	OFİS	4580 / 684219	234	23072
129	335	2. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	234	23073
130	336	2. NORMAL	OFİS	10140 / 684219	234	23074



#### 4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

06.10.2021 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

##### **Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim planı: 01.12.2015 tarihli. (01.12.2015 tarih ve 21059 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (10.02.2016 tarih ve 2510 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 10.08.2016 tarihli. (11.08.2016 tarih ve 14601 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 10.08.2016 tarihli 11.08.2016 tarih ve 14601 yevmiye numaralı yönetim planının geçici 1. ve geçici 2. maddeleri değiştirilmiştir. (18.05.2018 tarih ve 8304 yevmiye no ile)

##### **Şerhler Bölümü:**

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, 9278 no'lu trafo merkezi yeri için, 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (29.02.2012 tarih ve 3444 yevmiye no ile).
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, 14.04.2015 tarihinden başlamak üzere yıllık 1,-TL bedelle, 99 yıl süre ile kira sözleşmesi vardır. (28.05.2015 tarih ve 10025 yevmiye no ile).

##### **Rehinler Bölümü:**

- Alternatifbank A.Ş. lehine 1. dereceden 160.000.000,-USD bedelle ipotek şerhi. (19.12.2014 tarih ve 21863 yevmiye no ile)

#### 4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Şişli Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 22.06.2015 tarih ve 2015.8287/R.1848650 numaralı mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
1	1	3. NORMAL	KONUT	61,5
2	2	3. NORMAL	KONUT	59,3
3	4	3. NORMAL	KONUT	47,17
4	5	3. NORMAL	KONUT	125,73
5	6	3. NORMAL	KONUT	47,17
6	7	3. NORMAL	KONUT	60,8
7	8	3. NORMAL	KONUT	59,3
8	9	3. NORMAL	KONUT	61,5
9	75	12. NORMAL	KONUT	60,8
10	86	13. NORMAL	KONUT	125,73
11	217	29. NORMAL	KONUT	61,5
12	218	29. NORMAL	KONUT	59,3
13	219	29. NORMAL	KONUT	60,8
14	220	29. NORMAL	KONUT	47,17
15	221	29. NORMAL	KONUT	125,73
16	222	29. NORMAL	KONUT	47,17
17	223	29. NORMAL	KONUT	60,8
18	224	29. NORMAL	KONUT	59,3
19	225	29. NORMAL	KONUT	61,5

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
20	226	30. NORMAL	KONUT	61,5
21	227	30. NORMAL	KONUT	59,3
22	228	30. NORMAL	KONUT	60,8
23	229	30. NORMAL	KONUT	47,17
24	230	30. NORMAL	KONUT	125,73
25	231	30. NORMAL	KONUT	47,17
26	232	30. NORMAL	KONUT	60,8
27	233	30. NORMAL	KONUT	59,3
28	234	30. NORMAL	KONUT	61,5
29	235	31. NORMAL	KONUT	61,5
30	236	31. NORMAL	KONUT	59,3
31	237	31. NORMAL	KONUT	60,8
32	238	31. NORMAL	KONUT	47,17
33	239	31. NORMAL	KONUT	125,73
34	240	31. NORMAL	KONUT	47,17
35	241	31. NORMAL	KONUT	60,8
36	242	31. NORMAL	KONUT	59,3
37	243	31. NORMAL	KONUT	61,5
38	244	32. NORMAL	KONUT	61,5
39	245	32. NORMAL	KONUT	59,3
40	246	32. NORMAL	KONUT	60,8
41	247	32. NORMAL	KONUT	47,17
42	248	32. NORMAL	KONUT	125,73
43	249	32. NORMAL	KONUT	47,17
44	250	32. NORMAL	KONUT	60,8
45	251	32. NORMAL	KONUT	59,3
46	252	32. NORMAL	KONUT	61,5
47	253	33. NORMAL	KONUT	61,5
48	254	33. NORMAL	KONUT	59,3
49	255	33. NORMAL	KONUT	60,8
50	256	33. NORMAL	KONUT	47,17
51	257	33. NORMAL	KONUT	125,73
52	258	33. NORMAL	KONUT	47,17
53	259	33. NORMAL	KONUT	60,8
54	260	33. NORMAL	KONUT	59,3
55	261	33. NORMAL	KONUT	61,5
56	262	34. NORMAL	KONUT	61,5
57	263	34. NORMAL	KONUT	59,3
58	264	34. NORMAL	KONUT	60,8
59	265	34. NORMAL	KONUT	47,17
60	266	34. NORMAL	KONUT	125,73
61	267	34. NORMAL	KONUT	47,17
62	268	34. NORMAL	KONUT	60,8
63	269	34. NORMAL	KONUT	59,3
64	270	34. NORMAL	KONUT	61,5

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
65	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48
66	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238
67	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73
68	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56
69	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,4
70	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86
71	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63
72	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26
73	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63
74	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86
75	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,4
76	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36
77	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238
78	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41
79	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37
80	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13
81	287	1. BODRUM	OFİS	270,45
82	288	1. BODRUM	OFİS	133,47
83	289	1. BODRUM	OFİS	170,13
84	290	1. BODRUM	OFİS	251,12
85	291	1. BODRUM	OFİS	139,01
86	292	1. BODRUM	OFİS	153,16
87	293	1. BODRUM	OFİS	121,95
88	294	1. BODRUM	OFİS	121,95
89	295	1. BODRUM	OFİS	153,16
90	296	1. BODRUM	OFİS	139,01
91	297	1. BODRUM	OFİS	250,83
92	298	1. BODRUM	OFİS	170,09
93	299	1. BODRUM	OFİS	133,47
94	300	1. BODRUM	OFİS	270,45
95	301	ZEMİN	OFİS	453,98
96	302	ZEMİN	OFİS	162,45
97	303	ZEMİN	OFİS	241,35
98	304	ZEMİN	OFİS	136,43
99	305	ZEMİN	OFİS	150,41
100	306	ZEMİN	OFİS	120,24
101	307	ZEMİN	OFİS	120,24
102	308	ZEMİN	OFİS	150,41
103	309	ZEMİN	OFİS	136,43
104	310	ZEMİN	OFİS	241,04
105	311	ZEMİN	OFİS	162,45
106	312	ZEMİN	OFİS	453,97
107	313	1. NORMAL	OFİS	437,8
108	314	1. NORMAL	OFİS	131,9
109	315	1. NORMAL	OFİS	197,41

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
110	316	1. NORMAL	OFİS	124,82
111	317	1. NORMAL	OFİS	137,17
112	318	1. NORMAL	OFİS	116
113	319	1. NORMAL	OFİS	115,89
114	320	1. NORMAL	OFİS	137,17
115	321	1. NORMAL	OFİS	124,82
116	322	1. NORMAL	OFİS	197,45
117	323	1. NORMAL	OFİS	131,9
118	324	1. NORMAL	OFİS	437,13
119	325	2. NORMAL	OFİS	437,81
120	326	2. NORMAL	OFİS	131,9
121	327	2. NORMAL	OFİS	197,4
122	328	2. NORMAL	OFİS	124,82
123	329	2. NORMAL	OFİS	137,17
124	330	2. NORMAL	OFİS	116
125	331	2. NORMAL	OFİS	115,88
126	332	2. NORMAL	OFİS	137,17
127	333	2. NORMAL	OFİS	124,82
128	334	2. NORMAL	OFİS	197,46
129	335	2. NORMAL	OFİS	131,9
130	336	2. NORMAL	OFİS	437,14

#### 4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Şişli Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

#### 4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

T.C. Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.11.2021 tarih ve E-17046730-754-3126/14410 sayılı imar durumu yazısına göre; bahse konu parselin Üniversite Alanı fonksiyonunda kalmakta iken, 07.11.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı ile Emsal:3 ve H: Serbest yapılanma koşullarında "**Turizm Tesis Alanı**"na alındığı; ancak İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 30.03.2017 tarih ve 2014/656 E ve 2017/829 sayılı ve İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 29.11.2017 tarih ve 2017/767E. ve 17/2305 sayılı kararları ile söz konusu plan tadilatının iptaline karar verildiği; plansız kalan parsel ile ilişkin dosyasında başka işlem tesis edilmediğinin görüldüğü belirtilmiştir.



#### **4.1.6. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER**

Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile, değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parsele ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlandıkları binaya ait;
- 22.06.2015 tarih ve 2015.8287/R.1848650 numaralı mimari proje, 04.11.2011 tarih ve 3/1 no'lu yapı ruhsatı (yapı alanı 57.378,83 m<sup>2</sup>), 03.08.2012 tarih ve 11/3-1 no'lu tadilat yapı ruhsatı (yapı alanı 53.584,50 m<sup>2</sup>), 18.08.2014 tarih ve bila no'lu tadilat yapı ruhsatı (yapı alanı 68.612,38 m<sup>2</sup>), 26.06.2015 tarih ve 11/3-1 sayılı tadilat yapı ruhsatı (yapı alanı 68.917,09 m<sup>2</sup>) ve 25.01.2016 tarih ve 1895097 no'lu yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 68.917,09 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.
- Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

#### **4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı, kat mülkiyeti ve kira şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipotek, yatırım kredisinin kısmi referansı için Nurol Tower projesinin finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı)

**Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ**

##### **4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

##### **4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

##### **4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

##### **4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.



#### **4.4. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER**

Taşınmazların bulunduğu parselin eski imar durumu "Turizm Tesis Alanı"dır. Taşınmazların konumlu olduğu bölge genellikle Konut Alanı ve Ticaret Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

#### **4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR**

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

#### **4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

#### **4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "4.1.6. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

#### **4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alındığından proje tamamlanmış olup, taşınmazlar binalar başlığı altında yer almaktadır. Bu nedenle yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

#### **4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamıştır.

#### **4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu bina için C enerji performansında S345BA8438D70 numaralı ve 21.04.2015 tarihli belge bulunmaktadır.



## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Şişli ilçesi, İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde, 2 kapı numaralı yerde konumlu Nurol Tower bünyesinde bulunan 130 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerin 64 tanesi konut, 50 tanesi ofis, 15 tanesi dükkan ve 1 tanesi ise kafeteryadır.

Dükkanlar kısmen kiracıları tarafından kullanılmakta olup, diğer bağımsız bölümler boş durumdadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Nurol Tower'a ulaşım; İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazalarının, alışveriş merkezlerinin ve rezidans projelerinin üzerinde bulunduğu Büyükdere Caddesi'nin Çağlayan semtine devamı niteliğindeki Yeni Yol Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Nurol Tower; Yeni Yol Caddesi üzerinde, Mecidiyeköy - Çağlayan istikameti takip edilirken yolun sol tarafında konumlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde; Florence Nightingale Hastanesi, Çağlayan Adalet Sarayı, Şişli Endüstri Meslek Lisesi, Trump Towers blokları, ticaret merkezleri ve zemin katları genelde iş yeri, normal katları ise yoğun olarak ofis amacıyla kullanılan 4 - 10 katlı betonarme binalar bulunmaktadır. Projenin cepheli olduğu; D100 (E-5) Karayolu İstanbul'un en önemli ana arteri, Yeni Yol Caddesi ise bölgenin ana arteri olup yoğun bir araç trafiğine sahiptir.

Merkezi konumları, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, reklam kabiliyeti, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli ve yeni inşa edilmiş bir proje içerisinde yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Şişli Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

### 5.2.1. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	~ 5
<b>KAT ADEDİ</b>	45 (7 bodrum, zemin, 36 normal ve çatı katı)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	68.917,09 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	6 adet (4 adet 700 kVA ve 2 adet 605 kVA kapasiteli)
<b>TRAFO</b>	3 adet (Her biri 4.450 kVA kapasiteli)
<b>PARATONER</b>	Faraday Kafesi
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	F-C ile 1100 kW ve 425 kW ikişer adet kazan mevcut
<b>SOĞUTMA SİSTEMİ</b>	F-C ile 1300 kW ve 350 kW ikişer adet soğutma grubu mevcut
<b>ASANSÖR</b>	Otopark katlarında 3 adet, çarşıda 2 adet ve kulede 8 adet olmak üzere toplam 13 adet
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	Duman, ısı detektörleri, kombine detektörler, buton ve flaşörler mevcut
<b>YANGIN SÖNDÜRME TES.</b>	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut (2 adet bina içerisinde betonarme)
<b>DIŞ CEPHESİ</b>	Alüminyum ve cam kompozit giydirme cephe
<b>OTOPARK</b>	620 araçlık kapalı otopark

### 5.2.2. BİNANIN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Projesine göre binanın 7. bodrum katında; su deposu, kalorifer dairesi, sığınak, otopark ve teknik hacimler, 6., 5. ve 4. bodrum katların her birinde kapalı otopark ve teknik hacimler, 3. bodrum katında; teknik hacimler, kapıcı daireleri, idari ofisler ve otopark, 2. bodrum katında; 1 adet bina girişi ve holü, 2 adet AVM girişi ve sirkülasyon alanı ile 15 adet dükkan, 1. bodrum katında; ofis sirkülasyon alanı ve 14 adet ofis, zemin, 1. ve 2. normal katın her birinde; 12 adet ofis, 4. ve 17. normal katın her birinde tesisat bölümü, 35. normal katta; kafeterya ve teknik hacimler, 36. normal ve çatı katında; teknik hacimler, diğer katların her birinde ise; 9'ar adet konut bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde; 270 adet konut, 50 adet ofis, 15 adet dükkan ve 1 adet kafeterya olmak üzere toplam 336 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Tüm bağımsız bölümler; "Shell & Core Teslim Teknik Şartnamesi"ne göre tamamlanmış durumda olup, dış cepheleri tamamlanmış, dış kapıları takılmış, yükseltilmiş döşeme yapılmış, dekorasyon yapımına uygun şekilde teslim edilmiştir.
- Ortak kullanım alanlarındaki tüm zemin, duvar ve tavan kaplamaları tamamlanmış durumdadır.
- Tüm bağımsız bölümler benzer iç mekan inşaat özelliklerine sahip olup, zeminler döşeme kaplamasına hazır halde yükseltilmiş döşeme, duvarlar; yüzey hazırlığı yapılmış alçı sıva kaplı, tavanlar ise brüt betondur.
- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı ve kullanım alanları raporun "4.1.3. Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi" başlığı altında tablo halinde sunulmuştur.



### **5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

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

### **5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

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

### **5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

### **5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmazlar konut, ofis ve dükkân niteliğinde olup, bir kısmı kiracıları tarafından ihtiyaca yönelik olarak kullanılmakta olup, bir kısmı ise boş haldedir.

## **6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM**

2021 üçüncü çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını delta varyantlı vakalarla dalgalı bir seyir izlerken, aşılamanın hızına ve kısıtlamaların boyutuna göre ülkeden ülkeye ayrışma yaşanmıştır. Ülkeler arasındaki salgın kaynaklı ayrışma ekonomik performansa da yansırken, tedarik zincirinde süren aksamalar kısa vadede aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Bu nedenle dünya ekonomisinde dönemsel ve ılımlı bir yavaşlama görülmektedir. Orta vadede ise, aşılamanın devam etmesi sayesinde ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkilerin sınırlı kalması beklenirken, küresel görünüm açısından salgın yönetiminin önemi sürmektedir.

Türkiye'de aşılama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalması ve yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında dört çeyreklik toplam GSYH ise 2021 ilk çeyrekteki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, finans dışındaki faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz'da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya

çıkıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1'e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz'daki yükselişin ardından Ağustos'ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ayı ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

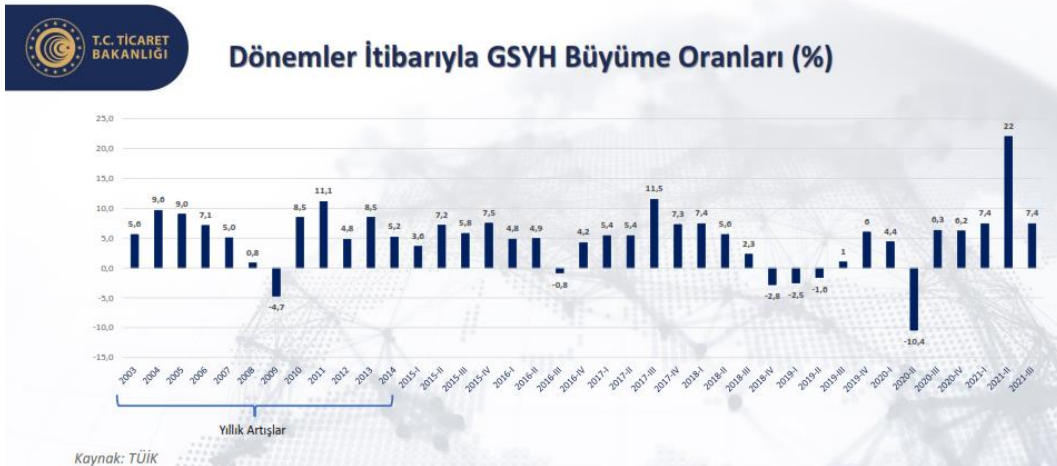
2021 üçüncü çeyrekte küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran'da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu kademeli olarak yükselişle Eylül ayında %19,6'ya çıkıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde karışık bir seyir gözlenmektedir. Yıllık çekirdek enflasyon (C endeks) Haziran ayındaki 517,5'ten Temmuz ve Ağustos'ta sırasıyla %17,2 ve %16,8'e geriledikten sonra Eylül'de %17,0 değerini almıştır. 2021 Haziran'da %42,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Temmuz'da %44,9'a, Ağustos'ta %45,5'e yükseldikten sonra Eylül itibarıyla %44,0'a geri çekilmiştir. Küresel enerji fiyatlarındaki seyir yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler, döviz kurlarındaki oynaklık ve beklentiler enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül'de 100 baz puanlık indirim gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerine dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantısında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklentilerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00'a düşürmüştür. Makro ihtiyati politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde geliştiğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.

Not: Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 – 3. Çeyrek Raporu

### 6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2021 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,4 oranında büyümüştür. 2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.

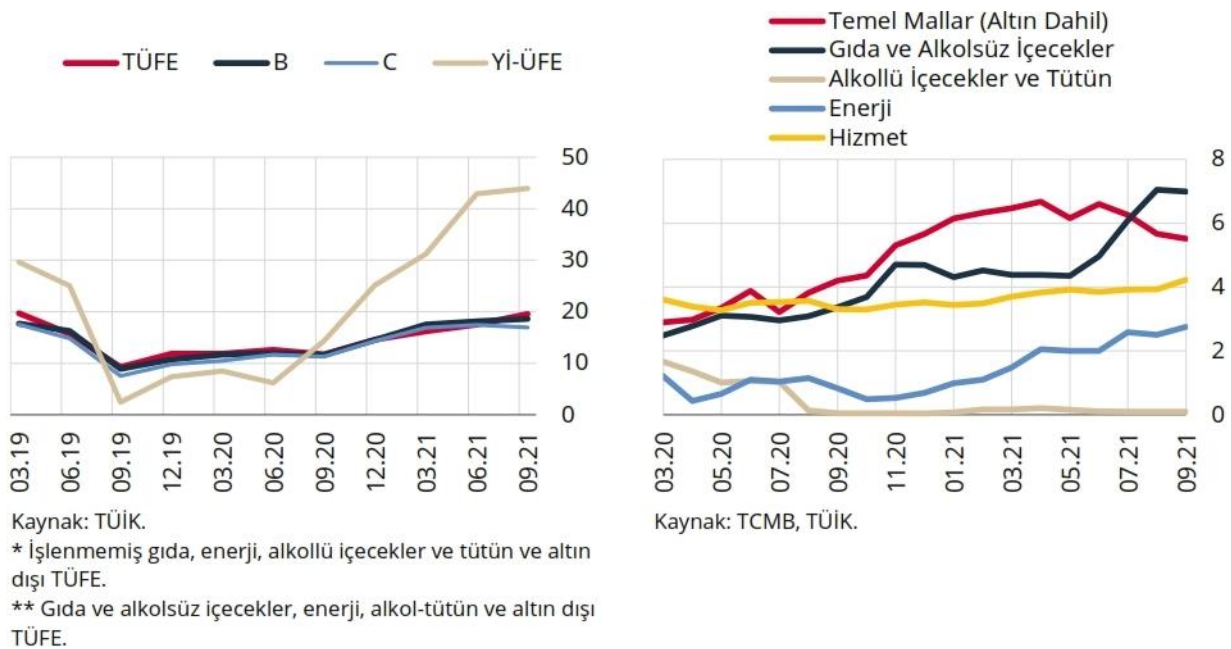


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2021 – Son Güncelleme Tarihi: 15.12.2021

### 6.1.2. ENFLASYON

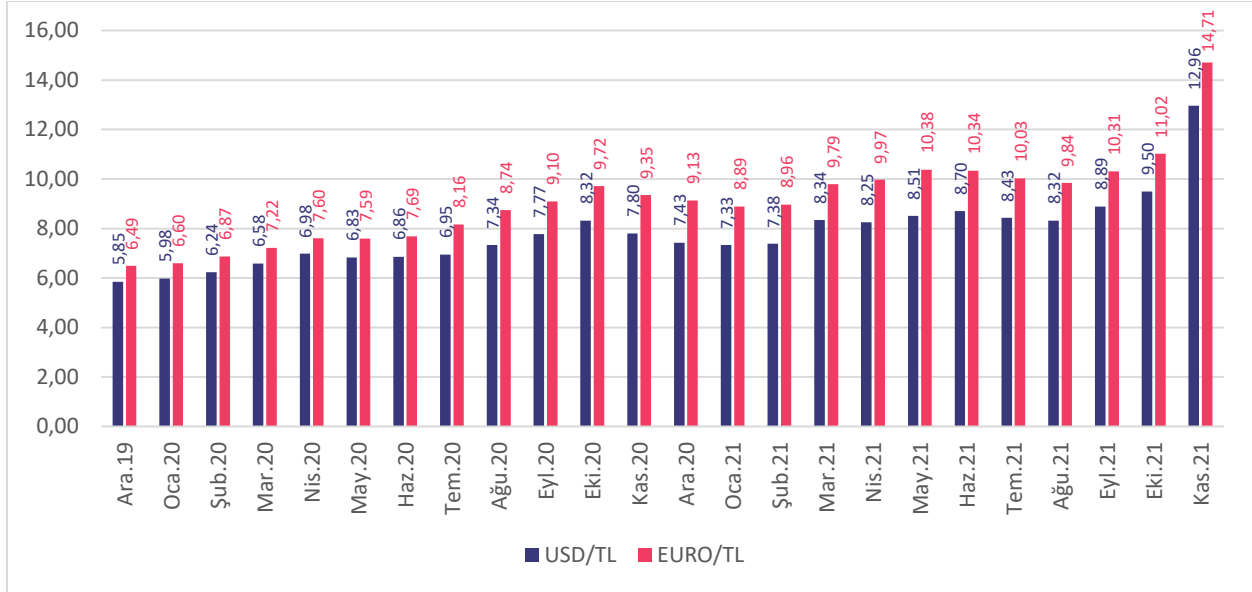
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınlamış olduğu 28 Ekim 2021 tarihli Enflasyon Raporu'na göre; 2021 yılının üçüncü çeyreğinde tüketici enflasyonu yüzde 19,58 ile Temmuz Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üst sınırının üzerinde, B enflasyonu ise yüzde 18,63 ile tahmin aralığının içinde gerçekleşmiştir. Bu farklılaşmada büyük ölçüde işlenmemiş gıda fiyatlarındaki artış eğilimi belirleyici olmuştur. Yurt içinde iktisadi faaliyet üçüncü çeyrekte hem açılma hem de dış talebin etkisiyle güçlü bir görünüm sergilemiş; ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra taşımacılık maliyetleri, tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar da enflasyon görünümünü olumsuz etkilemiştir. Bu dönemde enflasyon beklentileri artarken, yayılım endeksi fiyat artışlarında genele yayılan bir görünüme işaret etmiştir. Yönetilen/yönlendirilen fiyat ayarlamalarının (elektrik, doğal gaz, şebeke suyu, çiğ süt) tüketici enflasyonuna etkisi bir önceki çeyreğe kıyasla artmıştır. Vergi ayarlamaları (alkollü içecekler ve tütünde Yİ-ÜFE artışının yansıtılmaması, otomobillerde matrah düzenlemesi) ve eşel mobil uygulamasından gelen destek ise enflasyonist etkiyi dengelemiştir. Bu gelişmelerle tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış yüzde 4,65 olmuştur. Üretici fiyatlarındaki artışlarda dış fiyat baskıları, enerji fiyat gelişmeleri ve süregelen arz kısıtları ile taşımacılık maliyetleri belirleyici olmaya devam ederken, tüketici fiyatları üzerinde üretici fiyatları kaynaklı baskıların etkisi sürmüştür.

Tüketici enflasyonunun ikinci çeyrekteki yüzde 17,53 seviyesinden üçüncü çeyrekte yüzde 19,58'e yükselmesinde gıda ve enerji öne çıkan gruplar olmuştur. Bu dönemde gıda grubunun yıllık enflasyona katkısı 2,03 puan artışla 6,99 puana ulaşırken, enerji grubunun katkısı 0,75 puan yükselişle 2,75 puan olmuştur. Üçüncü çeyrekte açılma süreciyle beraber hizmet enflasyonunun katkısı 0,38 puan artışla 4,23 puana ulaşmıştır. Bu dönemde, temel mal grubu ile alkol-tütün ve altın gruplarının katkısı ise tüketici enflasyonunu sınırlayıcı yönde olmuştur.



### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 TL ile kapatan Amerikan Doları 2021 Kasım ayını 12,96 TL seviyesinde, 2020 yılının 4. çeyreğini 9,13 TL ile kapatan Euro ise; 2021 Kasım ayını 14,71 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

### 6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 - 3. Çeyrek Raporu'na göre; beklenti endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %7 artış ile 113,4 değerine, güven endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %10 azalış ile 79,60 değerine gelmiştir.



Kaynak: TCMB

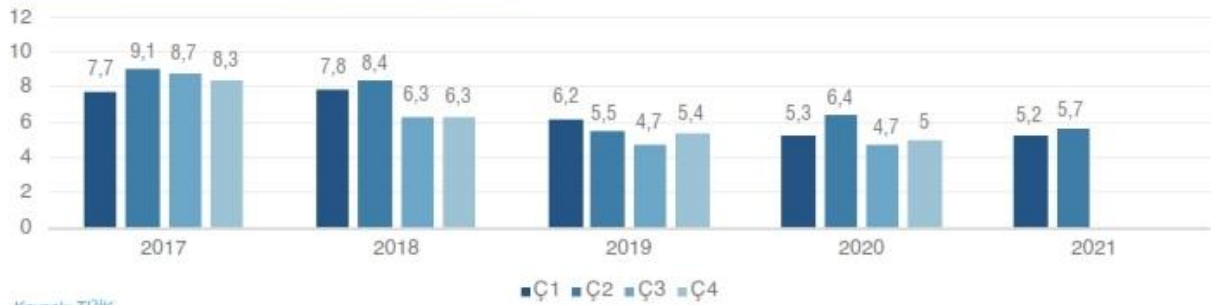
### 6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2021 2. çeyrek dönem itibariyle %5,5 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörü % 31,4, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,2 olmuştur. GSYH ise, %40,8 artarak 1 trilyon 581 milyar 120 milyon TL olmuştur.

### GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



### Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



### Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*



### İnşaat Sektörü - Millî Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)\*



### 6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

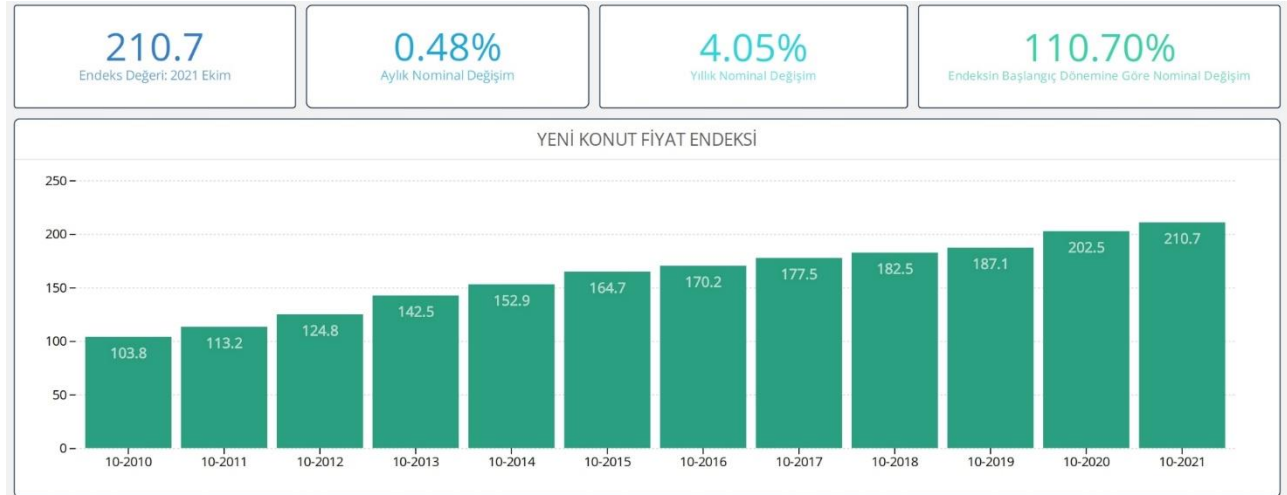
İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre 0,48 %, geçen yılın aynı dönemine göre 4,05 % ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 110,70 % oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

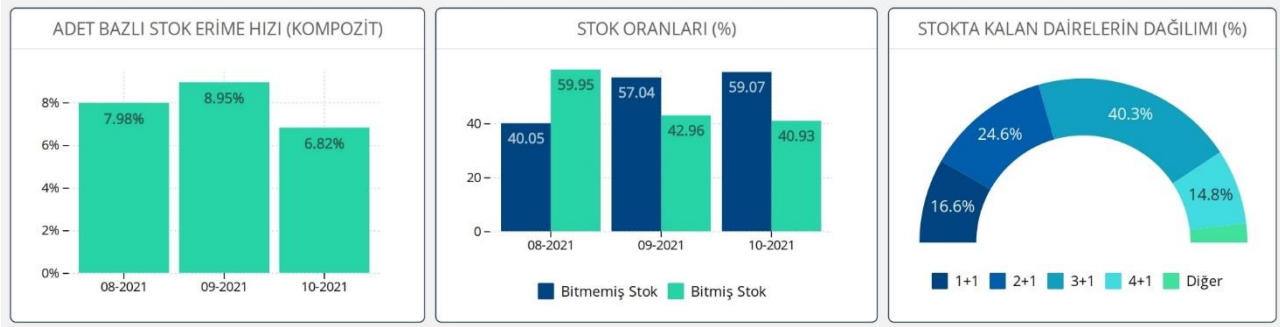




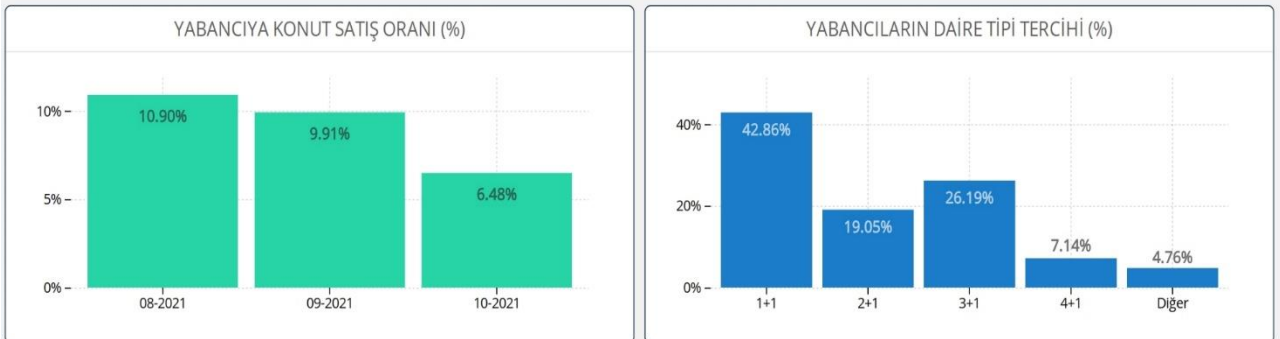
Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde 0,05% oranında nominal azalış, 2+1 konut tipinde 0,93%, 3+1 konut tipinde 0,29% ve 4+1 konut tipinde 0,52% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



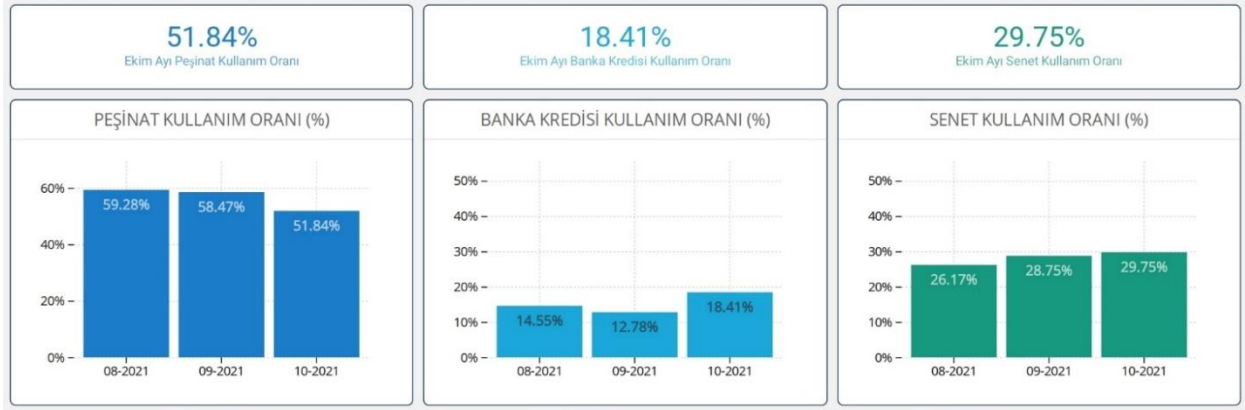
Ekim ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında 6,82% oranında erime gözlenmiştir. Ekim ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların 40,93%'ü bitmiş konut stoklarından, 59,07%'si bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



Ekim ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların 6,48%'lik (son 6 aylık ortalama 7,04%) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. Ekim ayında, ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların 42,86%'lık tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı 51,84%, banka kredisi kullanım oranı 18,41% ve senet kullanım oranı 29,75% olarak gerçekleşmiştir.



### 6.1.7. İSTANBUL OFİS PAZARI

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2020 yılı 4. çeyrek ile 2021 yılı 3. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan A sınıfı ofislerin boşluk oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

A SINIFI OFİSLERİN BOŞLUK ORANLARI			
Dönemler	MİA (%)	MİA Dışı Avrupa (%)	MİA Dışı Asya (%)
2020 4. Çeyrek	30,8	22,2	21,7
2021 1. Çeyrek	30,7	22,0	20,8
2021 2. Çeyrek	30,3	21,8	20,4
2021 3. Çeyrek	29,5	21,9	19,9

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2020 yılı 4. çeyrek ile 2021 yılı 3. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan B sınıfı ofislerin boşluk oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

B SINIFI OFİSLERİN BOŞLUK ORANLARI			
Dönemler	MİA (%)	MİA Dışı Avrupa (%)	MİA Dışı Asya (%)
2020 4. Çeyrek	17,3	25,2	16,7
2021 1. Çeyrek	19,2	28,4	15,8
2021 2. Çeyrek	18,7	28,5	14,6
2021 3. Çeyrek	17,8	28,5	12,0

MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan A sınıfı ofislerin 2021 yılı 3. çeyrek döneminde; Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe bölgesindeki boşluk oranı % 33'dür. MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan B sınıfı ofislerin 2021 yılı 3. çeyrek döneminde; Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe bölgesindeki boşluk oranı % 13,4'dür.

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2020 yılı 4. çeyrek ile 2021 yılı 3. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan A sınıfı ofislerin kira ortalamaları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

A SINIFI OFİSLERİN KİRA ORTALAMALARI			
Dönemler	MİA (USD/M <sup>2</sup> /Ay)	MİA Dışı Avrupa (USD/M <sup>2</sup> /Ay)	MİA Dışı Asya (USD/M <sup>2</sup> /Ay)
2020 4. Çeyrek	15,6	10,5	11,5
2021 1. Çeyrek	15,2	10,1	11,2
2021 2. Çeyrek	15,4	10,0	11,0
2021 3. Çeyrek	15,3	10,3	10,8

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2020 yılı 4. çeyrek ile 2021 yılı 3. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan B sınıfı ofislerin kira ortalamaları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

<b>B SINIFI OFİSLERİN KİRA ORTALAMALARI</b>			
<b>Dönemler</b>	<b>MİA (USD/M<sup>2</sup>/Ay)</b>	<b>MİA Dışı Avrupa (USD/M<sup>2</sup>/Ay)</b>	<b>MİA Dışı Asya (USD/M<sup>2</sup>/Ay)</b>
2020 4. Çeyrek	7,2	7,2	7,6
2021 1. Çeyrek	6,8	7,5	7,3
2021 2. Çeyrek	6,8	7,6	7,0
2021 3. Çeyrek	6,7	7,1	7,0

MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan A sınıfı ofislerin 2021 yılı 3. çeyrek döneminde; Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe bölgesindeki kira ortalaması 14,6-USD/m<sup>2</sup>/Ay (~ 123,-TL/m<sup>2</sup>/Ay)'dır. MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan B sınıfı ofislerin 2021 yılı 3. çeyrek döneminde; Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe bölgesindeki kira ortalaması 6,8,-USD/m<sup>2</sup>/Ay (~ 57,-TL/m<sup>2</sup>/Ay)'dır.

**Not:** Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 1,-USD = 8,45 TL'dir.

## **6.2. BÖLGE ANALİZİ**

### **6.2.1. ŞİŞLİ İLÇESİ**

İstanbul ilinin Avrupa yakasından yer alan ilçedir. 25 mahallesi bulunan Şişli; doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihi eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi 1987'de, Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlanmıştır.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir.

Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir.

İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir.

Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir.

Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 266.793 kişidir.

### **6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

#### **Olumlu faktörler:**

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları,
- Çevrenin yüksek ticaret potansiyeli,
- D100 (E-5) Karayolu'na üst kottan cephe olması,
- Yeni inşa edilmiş bir bina içerisinde yer almaları,
- Otoparkının olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### **Olumsuz faktörler:**

- Bölgede çok sayıda benzer tipte yeni projenin inşa edilmekte olması,
- Ofislerdeki boşluk oranlarının yükselmesi,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

### **6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ**

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirlerarası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1,5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir. Yerli yabancı birçok firma haftada 2 veya 3 gün ofise gelinen hibrit çalışma modelini benimsemekte ve pandemi sonrası süreçte de kalıcı olarak bu sisteme devam etmeyi planlamaktadır. Tüm bunlara paralel, hibrit çalışma modeli ofis tasarımlarının yeniden şekillenmesini sağlamış ve sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmıştır.

Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlandığı bölgenin yakın analizi yapılmış ve piyasa araştırmalarında da taşınmazlarla benzer özelliğe sahip taşınmazlar için de üzere istenen satış ve kira bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölge genelinde bir önceki yıla göre enflasyon oranı üzerinde bir artış gözlemlenmiştir. Rapor konusu taşınmazların, raporun; "6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" başlığı altında belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmazlara aylık pazar kira ve pazar değeri takdirinde bulunulmuştur.

## **7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

#### **7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI**

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### **7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye gidilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### **7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

## **7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih 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 Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi**, pazar değerlerinin tespitinde ise **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

## **7.3. TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ**

### **7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

#### **7.3.1.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ**

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." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi 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 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme 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 konusu taşınmazlara emsal olabilecek kiralık konut ve işyeri/ofis emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.



### **7.3.1.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI**

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Nurol Tower'ın 23. normal katında yer alan, 186 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut aylık 30.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 161,-TL) İlgili tel.: 0212 982 84 24
- 2) Nurol Tower'ın 17. normal katında yer alan, 212 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut aylık 35.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 165,-TL) İlgili tel.: 0212 345 01 92
- 3) Nurol Tower'ın 28. normal katında yer alan, 115 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut aylık 20.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 174,-TL) İlgili tel.: 0212 345 01 92
- 4) Nurol Tower'ın 29. normal katında yer alan, 96 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut aylık 16.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 167,-TL) İlgili tel.: 0532 283 67 17

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 5) Nurol Tower'ın 3. normal katında yer alan, 70 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis aylık 12.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 171,-TL) İlgili tel.: 0212 982 84 24
- 6) Nurol Tower'ın 2. normal katında yer alan, 86 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis aylık 13.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 151,-TL) İlgili tel.: 0212 345 01 92
- 7) Nurol Tower'ın 1. normal katında yer alan, 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis aylık 13.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 144,-TL) İlgili tel.: 0532 283 67 17
- 8) Nurol Tower'ın 3. normal katında yer alan, 50 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis aylık 8.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 160,-TL) İlgili tel.: 0212 982 84 24

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 9) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 180 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 83,-TL) İlgili tel.: 0212 217 76 76
- 10) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 220 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 45.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 205,-TL) İlgili tel.: 0212 853 63 55
- 11) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 590 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 95.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 161,-TL) İlgili tel.: 0212 324 93 24
- 12) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 70 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 13.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 186,-TL) İlgili tel.: 0212 234 53 53

### 7.3.1.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu taşınmazlara yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



### 7.3.1.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

#### 7.3.1.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan konutlar, ofisler ve işyerleri araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte kiralanması gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada 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 taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (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 koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

### 7.3.1.4.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık konut emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlardan 1 no'lu bağımsız bölüm için, ofis emsalleri 287 no'lu bağımsız bölüm için ve dükkan emsalleri 272 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Raporu konu diğer bağımsız bölümler ise niteliklerine göre emsal analizi yapılan bağımsız bölümler iler proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değerleri belirlenmiştir.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede ise bağımsız bölümler brüt alanları (kat koridorları ve ortak alanlar hariç alan) dikkate alınmıştır. Bu durum emsal analizinde "eklentili brüt alan farkı" olarak dikkate alınmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

KONUT AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	161	-10%	0%	-20%	20%	5%	-10%	137
<b>Emsal 2</b>	165	-5%	0%	-20%	20%	5%	-15%	140
<b>Emsal 3</b>	174	-15%	0%	-20%	20%	0%	-10%	130
<b>Emsal 4</b>	167	-15%	0%	-20%	20%	0%	-10%	125
<b>Ortalama</b>								<b>133</b>

OFİS AYLIK PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	171	-5%	0%	-20%	20%	-5%	-10%	137
<b>Emsal 2</b>	151	0%	0%	-20%	20%	-5%	-10%	128
<b>Emsal 3</b>	144	5%	0%	-20%	20%	-5%	-10%	130
<b>Emsal 4</b>	160	0%	0%	-20%	20%	-5%	-10%	136
<b>Ortalama</b>								<b>133</b>

DÜKKAN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	83	50%	15%	15%	0%	-10%	141
<b>Emsal 2</b>	205	-5%	0%	-5%	0%	-15%	154
<b>Emsal 3</b>	161	5%	0%	-5%	5%	-15%	145
<b>Emsal 4</b>	186	5%	0%	-5%	-10%	-15%	140
<b>Ortalama</b>							<b>145</b>

### 7.3.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dâhil aylık m<sup>2</sup> pazar kira değerleri ile aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİ						
SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M <sup>2</sup> )	AYLIK M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	1	3. NORMAL	KONUT	61,50	133	8.180
2	2	3. NORMAL	KONUT	59,30	134	7.950
3	4	3. NORMAL	KONUT	47,17	125	5.900
4	5	3. NORMAL	KONUT	125,73	111	13.960
5	6	3. NORMAL	KONUT	47,17	125	5.900
6	7	3. NORMAL	KONUT	60,80	128	7.780
7	8	3. NORMAL	KONUT	59,30	134	7.950
8	9	3. NORMAL	KONUT	61,50	134	8.240
9	75	12. NORMAL	KONUT	60,80	117	7.110
10	86	13. NORMAL	KONUT	125,73	123	15.460
11	217	29. NORMAL	KONUT	61,50	143	8.790
12	218	29. NORMAL	KONUT	59,30	137	8.120
13	219	29. NORMAL	KONUT	60,80	135	8.210
14	220	29. NORMAL	KONUT	47,17	146	6.890
15	221	29. NORMAL	KONUT	125,73	146	18.360
16	222	29. NORMAL	KONUT	47,17	146	6.890
17	223	29. NORMAL	KONUT	60,80	135	8.210
18	224	29. NORMAL	KONUT	59,30	137	8.120
19	225	29. NORMAL	KONUT	61,50	143	8.790
20	226	30. NORMAL	KONUT	61,50	144	8.860
21	227	30. NORMAL	KONUT	59,30	139	8.240
22	228	30. NORMAL	KONUT	60,80	136	8.270
23	229	30. NORMAL	KONUT	47,17	148	6.980
24	230	30. NORMAL	KONUT	125,73	148	18.610
25	231	30. NORMAL	KONUT	47,17	148	6.980
26	232	30. NORMAL	KONUT	60,80	136	8.270
27	233	30. NORMAL	KONUT	59,30	139	8.240
28	234	30. NORMAL	KONUT	61,50	144	8.860
29	235	31. NORMAL	KONUT	61,50	146	8.980
30	236	31. NORMAL	KONUT	59,30	140	8.300
31	237	31. NORMAL	KONUT	60,80	138	8.390
32	238	31. NORMAL	KONUT	47,17	149	7.030
33	239	31. NORMAL	KONUT	125,73	149	18.730
34	240	31. NORMAL	KONUT	47,17	149	7.030
35	241	31. NORMAL	KONUT	60,80	138	8.390

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M <sup>2</sup> )	AYLIK M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
36	242	31. NORMAL	KONUT	59,30	140	8.300
37	243	31. NORMAL	KONUT	61,50	146	8.980
38	244	32. NORMAL	KONUT	61,50	147	9.040
39	245	32. NORMAL	KONUT	59,30	141	8.360
40	246	32. NORMAL	KONUT	60,80	139	8.450
41	247	32. NORMAL	KONUT	47,17	151	7.120
42	248	32. NORMAL	KONUT	125,73	151	18.990
43	249	32. NORMAL	KONUT	47,17	151	7.120
44	250	32. NORMAL	KONUT	60,80	139	8.450
45	251	32. NORMAL	KONUT	59,30	141	8.360
46	252	32. NORMAL	KONUT	61,50	147	9.040
47	253	33. NORMAL	KONUT	61,50	149	9.160
48	254	33. NORMAL	KONUT	59,30	143	8.480
49	255	33. NORMAL	KONUT	60,80	141	8.570
50	256	33. NORMAL	KONUT	47,17	152	7.170
51	257	33. NORMAL	KONUT	125,73	152	19.110
52	258	33. NORMAL	KONUT	47,17	152	7.170
53	259	33. NORMAL	KONUT	60,80	141	8.570
54	260	33. NORMAL	KONUT	59,30	143	8.480
55	261	33. NORMAL	KONUT	61,50	149	9.160
56	262	34. NORMAL	KONUT	61,50	156	9.590
57	263	34. NORMAL	KONUT	59,30	150	8.900
58	264	34. NORMAL	KONUT	60,80	148	9.000
59	265	34. NORMAL	KONUT	47,17	160	7.550
60	266	34. NORMAL	KONUT	125,73	160	20.120
61	267	34. NORMAL	KONUT	47,17	160	7.550
62	268	34. NORMAL	KONUT	60,80	148	9.000
63	269	34. NORMAL	KONUT	59,30	150	8.900
64	270	34. NORMAL	KONUT	61,50	156	9.590
65	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48	126	74.780
66	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	145	34.510
67	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	163	3.870
68	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	163	1.720
69	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	137	15.260
70	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	83	17.340
71	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	83	19.060
72	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26	109	7.550
73	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	83	19.060
74	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	83	17.340
75	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	127	14.150
76	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	145	4.980
77	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	145	34.510
78	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	156	1.620
79	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	109	7.450
80	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	127	3.320
81	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	133	35.970
82	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	120	16.020
83	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	120	20.420
84	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	106	26.620
85	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	113	15.710

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M <sup>2</sup> )	AYLIK M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
86	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	113	17.310
87	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	113	13.780
88	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	113	13.780
89	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	113	17.310
90	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	113	15.710
91	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	106	26.590
92	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	120	20.410
93	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	120	16.020
94	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	133	35.970
95	301	ZEMİN	OFİS	453,98	126	57.200
96	302	ZEMİN	OFİS	162,45	133	21.610
97	303	ZEMİN	OFİS	241,35	126	30.410
98	304	ZEMİN	OFİS	136,43	113	15.420
99	305	ZEMİN	OFİS	150,41	113	17.000
100	306	ZEMİN	OFİS	120,24	113	13.590
101	307	ZEMİN	OFİS	120,24	113	13.590
102	308	ZEMİN	OFİS	150,41	113	17.000
103	309	ZEMİN	OFİS	136,43	113	15.420
104	310	ZEMİN	OFİS	241,04	126	30.370
105	311	ZEMİN	OFİS	162,45	133	21.610
106	312	ZEMİN	OFİS	453,97	126	57.200
107	313	1. NORMAL	OFİS	437,80	126	55.160
108	314	1. NORMAL	OFİS	131,90	133	17.540
109	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	126	24.870
110	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	113	14.100
111	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	113	15.500
112	318	1. NORMAL	OFİS	116,00	113	13.110
113	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	113	13.100
114	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	113	15.500
115	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	113	14.100
116	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	126	24.880
117	323	1. NORMAL	OFİS	131,90	133	17.540
118	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	126	55.080
119	325	2. NORMAL	OFİS	437,81	126	55.160
120	326	2. NORMAL	OFİS	131,90	133	17.540
121	327	2. NORMAL	OFİS	197,40	126	24.870
122	328	2. NORMAL	OFİS	124,82	113	14.100
123	329	2. NORMAL	OFİS	137,17	113	15.500
124	330	2. NORMAL	OFİS	116,00	113	13.110
125	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	113	13.090
126	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	113	15.500
127	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	113	14.100
128	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	126	24.880
129	335	2. NORMAL	OFİS	131,90	133	17.540
130	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	126	55.080
<b>TOPLAM</b>						<b>2.038.760</b>

## **7.4. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ**

### **7.4.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

#### **7.4.1.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ**

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." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi 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 maddesi'nin 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 konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık konut ve işyeri/ofis emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

#### **7.4.1.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI**

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Nurol Tower'ın 21. normal katında yer alan, 94 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut 6.250.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 66.490,-TL) İlgili tel.: 0212 211 93 54
- 2) Nurol Tower'ın 27. normal katında yer alan, 94 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut 6.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 63.830,-TL) İlgili tel.: 0532 350 73 73
- 3) Nurol Tower'ın 18. normal katında yer alan, 186 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut 9.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 51.080,-TL) İlgili tel.: 0212 345 01 92
- 4) Nurol Tower'ın 22. normal katında yer alan, 193 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut 9.520.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 51.180,-TL) İlgili tel.: 0532 283 67 17

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 5) Nurol Tower'ın 1. normal katında yer alan, 68 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 3.800.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 55.880,-TL) İlgili tel.: 0212 982 84 24
- 6) Nurol Tower'ın 3. normal katında yer alan, 62 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 3.240.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 52.260,-TL) İlgili tel.: 0212 345 01 92
- 7) Nurol Tower'ın 2. normal katında yer alan, 92 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 4.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 43.480,-TL) İlgili tel.: 0532 283 67 17
- 8) Nurol Tower'ın 2. normal katında yer alan, 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 3.900.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 43.330,-TL) İlgili tel.: 0212 982 84 24

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 9) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 150 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 5.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 83,-TL) İlgili tel.: 0212 982 84 24
- 10) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 240 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 8.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 205,-TL) İlgili tel.: 0212 345 01 92
- 11) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 180 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 6.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 161,-TL) İlgili tel.: 0212 324 93 24
- 12) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 4.200.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 186,-TL) İlgili tel.: 0532 350 73 73

#### **7.4.1.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER**

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu taşınmazlara yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



#### **7.4.1.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR**

##### **7.4.1.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ**

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan konutlar, ofisler ve işyerleri araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık 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 taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (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 koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

#### 7.4.1.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık konut emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlardan 1 no'lu bağımsız bölüm için, ofis emsalleri 287 no'lu bağımsız bölüm için ve dükkan emsalleri 272 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır. Rapora konu diğer bağımsız bölümler ise niteliklerine göre emsal analizi yapılan bağımsız bölümler iler proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında m<sup>2</sup> birim pazar değerleri belirlenmiştir.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.5. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede ise bağımsız bölümler brüt alanları (kat koridorları ve ortak alanlar hariç alan) dikkate alınmıştır. Bu durum emsal analizinde "eklentili brüt alan farkı" olarak dikkate alınmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

KONUT PAZAR DEĞERİ ŞEREFIYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	66.490	-20%	0%	-20%	20%	0%	-20%	39.890
<b>Emsal 2</b>	63.830	-20%	0%	-20%	20%	0%	-20%	38.300
<b>Emsal 3</b>	51.080	-10%	0%	-20%	20%	5%	-15%	40.860
<b>Emsal 4</b>	51.180	-10%	0%	-20%	20%	5%	-15%	40.940
<b>Ortalama</b>								<b>40.000</b>

**OFİS PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)**

Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	55.880	-10%	0%	-20%	20%	-15%	-15%	33.530
<b>Emsal 2</b>	52.260	-10%	0%	-20%	20%	-15%	-15%	31.360
<b>Emsal 3</b>	43.480	0%	0%	-20%	20%	-10%	-15%	32.610
<b>Emsal 4</b>	43.330	0%	0%	-20%	20%	-10%	-15%	32.500
<b>Ortalama</b>								<b>32.500</b>

**DÜKKAN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)**

Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	36.670	-5%	5%	0%	-5%	-10%	31.170
<b>Emsal 2</b>	33.330	-5%	5%	5%	0%	-10%	31.660
<b>Emsal 3</b>	36.110	-5%	5%	5%	-5%	-10%	32.500
<b>Emsal 4</b>	46.670	-10%	0%	0%	-10%	-10%	32.670
<b>Ortalama</b>							<b>32.000</b>

**7.4.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ**

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dâhil m<sup>2</sup> birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

**PAZAR DEĞERLERİ**

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	1	3. NORMAL	KONUT	61,50	40.000	2.460.000
2	2	3. NORMAL	KONUT	59,30	40.170	2.380.000
3	4	3. NORMAL	KONUT	47,17	37.540	1.770.000
4	5	3. NORMAL	KONUT	125,73	33.510	4.215.000
5	6	3. NORMAL	KONUT	47,17	37.540	1.770.000
6	7	3. NORMAL	KONUT	60,80	38.360	2.330.000
7	8	3. NORMAL	KONUT	59,30	40.340	2.390.000
8	9	3. NORMAL	KONUT	61,50	40.180	2.470.000
9	75	12. NORMAL	KONUT	60,80	35.230	2.140.000
10	86	13. NORMAL	KONUT	125,73	36.980	4.650.000
11	217	29. NORMAL	KONUT	61,50	42.920	2.640.000
12	218	29. NORMAL	KONUT	59,30	41.240	2.445.000
13	219	29. NORMAL	KONUT	60,80	40.610	2.470.000
14	220	29. NORMAL	KONUT	47,17	43.860	2.070.000
15	221	29. NORMAL	KONUT	125,73	43.860	5.515.000
16	222	29. NORMAL	KONUT	47,17	43.860	2.070.000
17	223	29. NORMAL	KONUT	60,80	40.610	2.470.000
18	224	29. NORMAL	KONUT	59,30	41.240	2.445.000
19	225	29. NORMAL	KONUT	61,50	42.920	2.640.000
20	226	30. NORMAL	KONUT	61,50	43.350	2.665.000
21	227	30. NORMAL	KONUT	59,30	41.660	2.470.000
22	228	30. NORMAL	KONUT	60,80	41.020	2.495.000
23	229	30. NORMAL	KONUT	47,17	44.390	2.095.000
24	230	30. NORMAL	KONUT	125,73	44.390	5.580.000
25	231	30. NORMAL	KONUT	47,17	44.390	2.095.000
26	232	30. NORMAL	KONUT	60,80	41.020	2.495.000
27	233	30. NORMAL	KONUT	59,30	41.660	2.470.000
28	234	30. NORMAL	KONUT	61,50	43.350	2.665.000



SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
29	235	31. NORMAL	KONUT	61,50	43.800	2.695.000
30	236	31. NORMAL	KONUT	59,30	42.090	2.495.000
31	237	31. NORMAL	KONUT	60,80	41.440	2.520.000
32	238	31. NORMAL	KONUT	47,17	44.850	2.115.000
33	239	31. NORMAL	KONUT	125,73	44.850	5.640.000
34	240	31. NORMAL	KONUT	47,17	44.850	2.115.000
35	241	31. NORMAL	KONUT	60,80	41.440	2.520.000
36	242	31. NORMAL	KONUT	59,30	42.090	2.495.000
37	243	31. NORMAL	KONUT	61,50	43.800	2.695.000
38	244	32. NORMAL	KONUT	61,50	44.250	2.720.000
39	245	32. NORMAL	KONUT	59,30	42.530	2.520.000
40	246	32. NORMAL	KONUT	60,80	41.870	2.545.000
41	247	32. NORMAL	KONUT	47,17	45.310	2.135.000
42	248	32. NORMAL	KONUT	125,73	45.310	5.695.000
43	249	32. NORMAL	KONUT	47,17	45.310	2.135.000
44	250	32. NORMAL	KONUT	60,80	41.870	2.545.000
45	251	32. NORMAL	KONUT	59,30	42.530	2.520.000
46	252	32. NORMAL	KONUT	61,50	44.250	2.720.000
47	253	33. NORMAL	KONUT	61,50	44.710	2.750.000
48	254	33. NORMAL	KONUT	59,30	42.970	2.550.000
49	255	33. NORMAL	KONUT	60,80	42.310	2.570.000
50	256	33. NORMAL	KONUT	47,17	45.780	2.160.000
51	257	33. NORMAL	KONUT	125,73	45.780	5.755.000
52	258	33. NORMAL	KONUT	47,17	45.780	2.160.000
53	259	33. NORMAL	KONUT	60,80	42.310	2.570.000
54	260	33. NORMAL	KONUT	59,30	42.970	2.550.000
55	261	33. NORMAL	KONUT	61,50	44.710	2.750.000
56	262	34. NORMAL	KONUT	61,50	47.030	2.890.000
57	263	34. NORMAL	KONUT	59,30	45.200	2.680.000
58	264	34. NORMAL	KONUT	60,80	44.500	2.705.000
59	265	34. NORMAL	KONUT	47,17	48.150	2.270.000
60	266	34. NORMAL	KONUT	125,73	48.150	6.055.000
61	267	34. NORMAL	KONUT	47,17	48.150	2.270.000
62	268	34. NORMAL	KONUT	60,80	44.500	2.705.000
63	269	34. NORMAL	KONUT	59,30	45.200	2.680.000
64	270	34. NORMAL	KONUT	61,50	47.030	2.890.000
65	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48	27.900	16.560.000
66	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	32.000	7.615.000
67	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	35.900	850.000
68	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	35.870	380.000
69	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	30.210	3.365.000
70	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	18.240	3.810.000
71	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	18.210	4.180.000
72	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26	24.000	1.660.000
73	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	18.210	4.180.000
74	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	18.240	3.810.000
75	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	28.000	3.120.000
76	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	32.000	1.100.000
77	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	32.000	7.615.000
78	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	34.370	360.000
79	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	24.000	1.640.000
80	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	27.970	730.000
81	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	32.500	8.790.000
82	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	29.280	3.910.000



SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
83	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	29.250	4.975.000
84	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	26.000	6.530.000
85	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	27.660	3.845.000
86	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	27.630	4.230.000
87	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	27.660	3.375.000
88	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	27.660	3.375.000
89	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	27.630	4.230.000
90	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	27.660	3.845.000
91	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	25.970	6.515.000
92	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	29.280	4.980.000
93	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	29.280	3.910.000
94	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	32.500	8.790.000
95	301	ZEMİN	OFİS	453,98	30.910	14.035.000
96	302	ZEMİN	OFİS	162,45	32.500	5.280.000
97	303	ZEMİN	OFİS	241,35	30.910	7.460.000
98	304	ZEMİN	OFİS	136,43	27.660	3.775.000
99	305	ZEMİN	OFİS	150,41	27.630	4.155.000
100	306	ZEMİN	OFİS	120,24	27.630	3.320.000
101	307	ZEMİN	OFİS	120,24	27.630	3.320.000
102	308	ZEMİN	OFİS	150,41	27.630	4.155.000
103	309	ZEMİN	OFİS	136,43	27.660	3.775.000
104	310	ZEMİN	OFİS	241,04	30.880	7.445.000
105	311	ZEMİN	OFİS	162,45	32.500	5.280.000
106	312	ZEMİN	OFİS	453,97	30.910	14.030.000
107	313	1. NORMAL	OFİS	437,80	30.880	13.520.000
108	314	1. NORMAL	OFİS	131,90	32.500	4.285.000
109	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	30.880	6.095.000
110	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	27.660	3.455.000
111	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	27.660	3.795.000
112	318	1. NORMAL	OFİS	116,00	27.630	3.205.000
113	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	27.630	3.200.000
114	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	27.660	3.795.000
115	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	27.660	3.455.000
116	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	30.910	6.105.000
117	323	1. NORMAL	OFİS	131,90	32.500	4.285.000
118	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	30.880	13.500.000
119	325	2. NORMAL	OFİS	437,81	30.880	13.520.000
120	326	2. NORMAL	OFİS	131,90	32.500	4.285.000
121	327	2. NORMAL	OFİS	197,40	30.880	6.095.000
122	328	2. NORMAL	OFİS	124,82	27.660	3.455.000
123	329	2. NORMAL	OFİS	137,17	27.660	3.795.000
124	330	2. NORMAL	OFİS	116,00	27.630	3.205.000
125	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	27.630	3.200.000
126	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	27.660	3.795.000
127	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	27.660	3.455.000
128	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	30.910	6.105.000
129	335	2. NORMAL	OFİS	131,90	32.500	4.285.000
130	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	30.880	13.500.000
<b>TOPLAM</b>						<b>525.850.000</b>

#### **7.4.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

##### **7.4.2.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ**

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) ile 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.**

Taşınmaz ticari bir gayrimenkul olduğundan gelir elde etmesi beklenmekte olduğundan değerlendirilmede gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

##### **7.4.2.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR**

Taşınmazların konumlandığı bölgedeki emsal bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar; raporumuzun "7.3. Taşınmazların Aylık Pazar Kira Değerlerinin Tespiti" ana başlığı altındaki başlıklarda ayrıntıları ile sunulmuştur.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisi muafiyeti bulunmakta olup, değerlendirilmede vergi öncesi nakit akış uygulanmıştır.

##### **7.4.2.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER**

Raporun "7.3.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan kiralık emsallerin m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin; "7.4.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan satılık emsallerin m<sup>2</sup> birim pazar değerlerine olan oranları incelenmiştir.

Yakın bölgedeki benzer projeler incelendiğinde geri dönüş sürelerinin 18 – 26 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu konutlar dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 26 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = % 3,85** (100 / 26 yıl)), ofisler dikkate alındığında geri dönüş süresinin 21 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = % 4,75** (100 / 21 yıl)), dükkanlar dikkate alındığında ise geri dönüş süresinin 18,5 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = % 5,40** (100 / 18,5 yıl)) makul olduğu kanaatindeyiz.

#### 7.4.2.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve güncel kira bilgilerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan; kapitalizasyon oranı, aylık pazar kira değerleri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ							
SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M <sup>2</sup> )	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	1	3. NORMAL	KONUT	61,50	3,85%	8.180	2.550.000
2	2	3. NORMAL	KONUT	59,30	3,85%	7.950	2.480.000
3	4	3. NORMAL	KONUT	47,17	3,85%	5.900	1.840.000
4	5	3. NORMAL	KONUT	125,73	3,85%	13.960	4.350.000
5	6	3. NORMAL	KONUT	47,17	3,85%	5.900	1.840.000
6	7	3. NORMAL	KONUT	60,80	3,85%	7.780	2.425.000
7	8	3. NORMAL	KONUT	59,30	3,85%	7.950	2.480.000
8	9	3. NORMAL	KONUT	61,50	3,85%	8.240	2.570.000
9	75	12. NORMAL	KONUT	60,80	3,85%	7.110	2.215.000
10	86	13. NORMAL	KONUT	125,73	3,85%	15.460	4.820.000
11	217	29. NORMAL	KONUT	61,50	3,85%	8.790	2.740.000
12	218	29. NORMAL	KONUT	59,30	3,85%	8.120	2.530.000
13	219	29. NORMAL	KONUT	60,80	3,85%	8.210	2.560.000
14	220	29. NORMAL	KONUT	47,17	3,85%	6.890	2.150.000
15	221	29. NORMAL	KONUT	125,73	3,85%	18.360	5.725.000
16	222	29. NORMAL	KONUT	47,17	3,85%	6.890	2.150.000
17	223	29. NORMAL	KONUT	60,80	3,85%	8.210	2.560.000
18	224	29. NORMAL	KONUT	59,30	3,85%	8.120	2.530.000
19	225	29. NORMAL	KONUT	61,50	3,85%	8.790	2.740.000
20	226	30. NORMAL	KONUT	61,50	3,85%	8.860	2.760.000
21	227	30. NORMAL	KONUT	59,30	3,85%	8.240	2.570.000
22	228	30. NORMAL	KONUT	60,80	3,85%	8.270	2.580.000
23	229	30. NORMAL	KONUT	47,17	3,85%	6.980	2.175.000
24	230	30. NORMAL	KONUT	125,73	3,85%	18.610	5.800.000
25	231	30. NORMAL	KONUT	47,17	3,85%	6.980	2.175.000
26	232	30. NORMAL	KONUT	60,80	3,85%	8.270	2.580.000
27	233	30. NORMAL	KONUT	59,30	3,85%	8.240	2.570.000
28	234	30. NORMAL	KONUT	61,50	3,85%	8.860	2.760.000
29	235	31. NORMAL	KONUT	61,50	3,85%	8.980	2.800.000
30	236	31. NORMAL	KONUT	59,30	3,85%	8.300	2.585.000
31	237	31. NORMAL	KONUT	60,80	3,85%	8.390	2.615.000
32	238	31. NORMAL	KONUT	47,17	3,85%	7.030	2.190.000
33	239	31. NORMAL	KONUT	125,73	3,85%	18.730	5.840.000
34	240	31. NORMAL	KONUT	47,17	3,85%	7.030	2.190.000
35	241	31. NORMAL	KONUT	60,80	3,85%	8.390	2.615.000
36	242	31. NORMAL	KONUT	59,30	3,85%	8.300	2.585.000
37	243	31. NORMAL	KONUT	61,50	3,85%	8.980	2.800.000
38	244	32. NORMAL	KONUT	61,50	3,85%	9.040	2.820.000
39	245	32. NORMAL	KONUT	59,30	3,85%	8.360	2.605.000
40	246	32. NORMAL	KONUT	60,80	3,85%	8.450	2.635.000
41	247	32. NORMAL	KONUT	47,17	3,85%	7.120	2.220.000
42	248	32. NORMAL	KONUT	125,73	3,85%	18.990	5.920.000
43	249	32. NORMAL	KONUT	47,17	3,85%	7.120	2.220.000
44	250	32. NORMAL	KONUT	60,80	3,85%	8.450	2.635.000
45	251	32. NORMAL	KONUT	59,30	3,85%	8.360	2.605.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M <sup>2</sup> )	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
46	252	32. NORMAL	KONUT	61,50	3,85%	9.040	2.820.000
47	253	33. NORMAL	KONUT	61,50	3,85%	9.160	2.855.000
48	254	33. NORMAL	KONUT	59,30	3,85%	8.480	2.645.000
49	255	33. NORMAL	KONUT	60,80	3,85%	8.570	2.670.000
50	256	33. NORMAL	KONUT	47,17	3,85%	7.170	2.235.000
51	257	33. NORMAL	KONUT	125,73	3,85%	19.110	5.955.000
52	258	33. NORMAL	KONUT	47,17	3,85%	7.170	2.235.000
53	259	33. NORMAL	KONUT	60,80	3,85%	8.570	2.670.000
54	260	33. NORMAL	KONUT	59,30	3,85%	8.480	2.645.000
55	261	33. NORMAL	KONUT	61,50	3,85%	9.160	2.855.000
56	262	34. NORMAL	KONUT	61,50	3,85%	9.590	2.990.000
57	263	34. NORMAL	KONUT	59,30	3,85%	8.900	2.775.000
58	264	34. NORMAL	KONUT	60,80	3,85%	9.000	2.805.000
59	265	34. NORMAL	KONUT	47,17	3,85%	7.550	2.355.000
60	266	34. NORMAL	KONUT	125,73	3,85%	20.120	6.270.000
61	267	34. NORMAL	KONUT	47,17	3,85%	7.550	2.355.000
62	268	34. NORMAL	KONUT	60,80	3,85%	9.000	2.805.000
63	269	34. NORMAL	KONUT	59,30	3,85%	8.900	2.775.000
64	270	34. NORMAL	KONUT	61,50	3,85%	9.590	2.990.000
65	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48	5,40%	74.780	16.620.000
66	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	5,40%	34.510	7.670.000
67	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	5,40%	3.870	860.000
68	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	5,40%	1.720	380.000
69	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	5,40%	15.260	3.390.000
70	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	5,40%	17.340	3.855.000
71	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	5,40%	19.060	4.235.000
72	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26	5,40%	7.550	1.680.000
73	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	5,40%	19.060	4.235.000
74	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	5,40%	17.340	3.855.000
75	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	5,40%	14.150	3.145.000
76	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	5,40%	4.980	1.105.000
77	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	5,40%	34.510	7.670.000
78	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	5,40%	1.620	360.000
79	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	5,40%	7.450	1.655.000
80	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	5,40%	3.320	740.000
81	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	4,75%	35.970	9.085.000
82	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	4,75%	16.020	4.045.000
83	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	4,75%	20.420	5.160.000
84	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	4,75%	26.620	6.725.000
85	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	4,75%	15.710	3.970.000
86	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	4,75%	17.310	4.375.000
87	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	4,75%	13.780	3.480.000
88	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	4,75%	13.780	3.480.000
89	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	4,75%	17.310	4.375.000
90	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	4,75%	15.710	3.970.000
91	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	4,75%	26.590	6.715.000
92	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	4,75%	20.410	5.155.000
93	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	4,75%	16.020	4.045.000
94	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	4,75%	35.970	9.085.000
95	301	ZEMİN	OFİS	453,98	4,75%	57.200	14.450.000
96	302	ZEMİN	OFİS	162,45	4,75%	21.610	5.460.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M <sup>2</sup> )	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
97	303	ZEMİN	OFİS	241,35	4,75%	30.410	7.685.000
98	304	ZEMİN	OFİS	136,43	4,75%	15.420	3.895.000
99	305	ZEMİN	OFİS	150,41	4,75%	17.000	4.295.000
100	306	ZEMİN	OFİS	120,24	4,75%	13.590	3.435.000
101	307	ZEMİN	OFİS	120,24	4,75%	13.590	3.435.000
102	308	ZEMİN	OFİS	150,41	4,75%	17.000	4.295.000
103	309	ZEMİN	OFİS	136,43	4,75%	15.420	3.895.000
104	310	ZEMİN	OFİS	241,04	4,75%	30.370	7.670.000
105	311	ZEMİN	OFİS	162,45	4,75%	21.610	5.460.000
106	312	ZEMİN	OFİS	453,97	4,75%	57.200	14.450.000
107	313	1. NORMAL	OFİS	437,80	4,75%	55.160	13.935.000
108	314	1. NORMAL	OFİS	131,90	4,75%	17.540	4.430.000
109	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	4,75%	24.870	6.285.000
110	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	4,75%	14.100	3.560.000
111	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	4,75%	15.500	3.915.000
112	318	1. NORMAL	OFİS	116,00	4,75%	13.110	3.310.000
113	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	4,75%	13.100	3.310.000
114	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	4,75%	15.500	3.915.000
115	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	4,75%	14.100	3.560.000
116	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	4,75%	24.880	6.285.000
117	323	1. NORMAL	OFİS	131,90	4,75%	17.540	4.430.000
118	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	4,75%	55.080	13.915.000
119	325	2. NORMAL	OFİS	437,81	4,75%	55.160	13.935.000
120	326	2. NORMAL	OFİS	131,90	4,75%	17.540	4.430.000
121	327	2. NORMAL	OFİS	197,40	4,75%	24.870	6.285.000
122	328	2. NORMAL	OFİS	124,82	4,75%	14.100	3.560.000
123	329	2. NORMAL	OFİS	137,17	4,75%	15.500	3.915.000
124	330	2. NORMAL	OFİS	116,00	4,75%	13.110	3.310.000
125	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	4,75%	13.090	3.305.000
126	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	4,75%	15.500	3.915.000
127	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	4,75%	14.100	3.560.000
128	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	4,75%	24.880	6.285.000
129	335	2. NORMAL	OFİS	131,90	4,75%	17.540	4.430.000
130	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	4,75%	55.080	13.915.000
<b>TOPLAM</b>							<b>542.050.000</b>

## 7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"konut / ofis / kafeterya / dükkan"** olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.



## **8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**

### **8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

Taşınmazların kullanılan yöntemlere göre toplam değerleri aşağıdaki tabloda özetle belirtilmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)</b>	<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)</b>
<b>Pazar Yaklaşımı Yöntemi</b>	2.038.760	525.850.000
<b>Gelir Yaklaşımı Yöntemi</b>	---	542.050.000

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. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonomide çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değerlerin kabul edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre; rapora konu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **2.038.760,-TL (İkimilyonotuzsekizbinyediyüzaltmış Türk Lirası)**, rapora konu taşınmazların toplam pazar değeri için ise **525.850.000,-TL (Beşyüzyirmibeşmilyonsekizyüzellibin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

### **8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### **8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

### **8.4. VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı ve kira şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipotek, yatırım kredisinin kısmi referansı için Nurol Tower projesinin finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı)



**8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

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 ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ**

Rapor konusu taşınmazlar konut, ofis ve dükkan niteliğindedir.

**8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

**8.8. GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "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." şeklindedir.

**Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. 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

### 9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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.

### 9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan Türk Lirası cinsinden toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ</b>	<b>2.038.760,-TL</b>	<b>2.303.864,-TL</b>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>525.850.000,-TL</b>	<b>589.876.650,-TL</b>

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. KDV oranı; % 18 olarak alınmıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2021

(Değerleme tarihi: 28 Aralık 2021)

Saygılarımızla,

Uğur AVCI  
SPK Lisans Belge No: 402175  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK  
SPK Lisans Belge No: 401814  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

#### **Ekler:**

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Enerji Verimlilik Sertifikası
- İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri