



**NUROL GYO A.Ş.**

---

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Nurol Tower  
Şişli / İSTANBUL  
2022/NUROLGYO/004

## 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>	: 01.12.2022 tarih ve 004 kayıt no'lu
<b>Rapor Tarihi</b>	: 26.12.2022
<b>Raporlama Süresi</b>	: 30.12.2022
<b>Rapor No</b>	: 4 iş günü
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: 2022/NUROLGYO/004
<b>Raporun Konusu</b>	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 83 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, 76 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 76 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>2.188.910,-TL</b>	<b>2.518.163,-TL</b>
<b>Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri</b>	<b>539.965.000,-TL</b>	<b>546.055.000,-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 .....	9
4.1.3.	KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....	9
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ .....	11
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ .....	11
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER .....	11
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	11
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 .....	11
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	11
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	12
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	12
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	12
4.4.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR .....	12
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER .....	12
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 .....	12
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 .....	12
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 .....	12
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ....	13
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	14
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	15

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA NO

5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
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.....	15
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.....	15
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	15
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	23
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ.....	24
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	25
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	28
7.3.	TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	28
7.4.	TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	34
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	41
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	42
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	42
8.2.	AŞGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	42
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	42
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	42
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.....	43
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.....	43
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.....	43
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.....	43
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	44
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	44
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	44

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarihinde, 2022/NUROLGYO/004 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 26.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2022 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 004 no'lu ve 01.12.2022 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 beş adet değerlendirme raporu mevcut olup, son üç 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>	: 335.348.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 1.000.000.000,-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

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

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

##### DEĞERLEMENE 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	5	3. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	230	22743
3	8	3. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	230	22746
4	9	3. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	230	22747
5	75	12. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22813
6	86	13. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22824
7	217	29. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22955
8	218	29. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22956
9	219	29. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22957
10	220	29. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22958
11	221	29. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22959
12	222	29. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22960
13	223	29. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22961
14	224	29. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22962
15	225	29. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22963
16	233	30. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22971
17	234	30. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22972
18	239	31. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22977
19	240	31. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22978
20	248	32. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22986
21	249	32. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22987
22	252	32. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22990
23	271	35. NORMAL	KAFETERYA	13766 / 684219	233	23009
24	272	2. BODRUM	DÜKKAN	5521 / 684219	233	23010
25	273	2. BODRUM	DÜKKAN	550 / 684219	233	23011
26	274	2. BODRUM	DÜKKAN	245 / 684219	233	23012
27	275	2. BODRUM	DÜKKAN	2584 / 684219	233	23013
28	276	2. BODRUM	DÜKKAN	4845 / 684219	233	23014
29	277	2. BODRUM	DÜKKAN	5326 / 684219	233	23015
30	278	2. BODRUM	DÜKKAN	1607 / 684219	233	23016



SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
31	279	2. BODRUM	DÜKKAN	5326 / 684219	233	23017
32	280	2. BODRUM	DÜKKAN	4845 / 684219	233	23018
33	281	2. BODRUM	DÜKKAN	2584 / 684219	233	23019
34	282	2. BODRUM	DÜKKAN	797 / 684219	233	23020
35	283	2. BODRUM	DÜKKAN	5521 / 684219	233	23021
36	284	2. BODRUM	DÜKKAN	241 / 684219	233	23022
37	285	2. BODRUM	DÜKKAN	1586 / 684219	233	23023
38	286	2. BODRUM	DÜKKAN	606 / 684219	233	23024
39	287	1. BODRUM	OFİS	6273 / 684219	233	23025
40	288	1. BODRUM	OFİS	3096 / 684219	233	23026
41	289	1. BODRUM	OFİS	3946 / 684219	233	23027
42	290	1. BODRUM	OFİS	5825 / 684219	233	23028
43	291	1. BODRUM	OFİS	3224 / 684219	233	23029
44	292	1. BODRUM	OFİS	3553 / 684219	233	23030
45	293	1. BODRUM	OFİS	2829 / 684219	233	23031
46	294	1. BODRUM	OFİS	2829 / 684219	233	23032
47	295	1. BODRUM	OFİS	3553 / 684219	233	23033
48	296	1. BODRUM	OFİS	3224 / 684219	233	23034
49	297	1. BODRUM	OFİS	5818 / 684219	233	23035
50	298	1. BODRUM	OFİS	3945 / 684219	233	23036
51	299	1. BODRUM	OFİS	3096 / 684219	233	23037
52	300	1. BODRUM	OFİS	6273 / 684219	233	23038
53	313	1. NORMAL	OFİS	10155 / 684219	233	23051
54	314	1. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23052
55	315	1. NORMAL	OFİS	4579 / 684219	233	23053
56	316	1. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	233	23054
57	317	1. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	233	23055
58	318	1. NORMAL	OFİS	2691 / 684219	233	23056
59	319	1. NORMAL	OFİS	2688 / 684219	233	23057
60	320	1. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	233	23058
61	321	1. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	233	23059
62	322	1. NORMAL	OFİS	4580 / 684219	233	23060
63	323	1. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23061
64	324	1. NORMAL	OFİS	10140 / 684219	233	23062
65	325	2. NORMAL	OFİS	10155 / 684219	233	23063
66	326	2. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23064
67	327	2. NORMAL	OFİS	4579 / 684219	234	23065
68	328	2. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	234	23066
69	329	2. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	234	23067
70	330	2. NORMAL	OFİS	2691 / 684219	234	23068
71	331	2. NORMAL	OFİS	2688 / 684219	234	23069
72	332	2. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	234	23070
73	333	2. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	234	23071
74	334	2. NORMAL	OFİS	4580 / 684219	234	23072
75	335	2. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	234	23073
76	336	2. NORMAL	OFİS	10140 / 684219	234	23074

#### 4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

14.12.2022 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.

##### **Beyanlar Bölümü (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken):**

- 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 (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken) :**

- 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 yıllığı 1,-TL bedelle, 99 yıl süre ile kira sözleşmesi vardır. (28.05.2015 tarih ve 10025 yevmiye no ile).

##### **Rehinler Bölümü (233 ve 234 no'lu bağımsız bölümler hariç diğer tüm bağımsız bölümlerde müştereken):**

- Alternatifbank A.Ş. lehine 1. dereceden 300.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi. (25.10.2022 tarih ve 31043 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	5	3. NORMAL	KONUT	125,73
3	8	3. NORMAL	KONUT	59,3
4	9	3. NORMAL	KONUT	61,5
5	75	12. NORMAL	KONUT	60,8
6	86	13. NORMAL	KONUT	125,73
7	217	29. NORMAL	KONUT	61,5
8	218	29. NORMAL	KONUT	59,3
9	219	29. NORMAL	KONUT	60,8
10	220	29. NORMAL	KONUT	47,17
11	221	29. NORMAL	KONUT	125,73
12	222	29. NORMAL	KONUT	47,17
13	223	29. NORMAL	KONUT	60,8
14	224	29. NORMAL	KONUT	59,3
15	225	29. NORMAL	KONUT	61,5
16	233	30. NORMAL	KONUT	59,3
17	234	30. NORMAL	KONUT	61,5
18	239	31. NORMAL	KONUT	125,73
19	240	31. NORMAL	KONUT	47,17
20	248	32. NORMAL	KONUT	125,73
21	249	32. NORMAL	KONUT	47,17
22	252	32. NORMAL	KONUT	61,5
23	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48
24	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
25	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73
26	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56
27	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,4
28	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86
29	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63
30	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26
31	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63
32	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86
33	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,4
34	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36
35	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238
36	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41
37	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37
38	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13
39	287	1. BODRUM	OFİS	270,45
40	288	1. BODRUM	OFİS	133,47
41	289	1. BODRUM	OFİS	170,13
42	290	1. BODRUM	OFİS	251,12
43	291	1. BODRUM	OFİS	139,01
44	292	1. BODRUM	OFİS	153,16
45	293	1. BODRUM	OFİS	121,95
46	294	1. BODRUM	OFİS	121,95
47	295	1. BODRUM	OFİS	153,16
48	296	1. BODRUM	OFİS	139,01
49	297	1. BODRUM	OFİS	250,83
50	298	1. BODRUM	OFİS	170,09
51	299	1. BODRUM	OFİS	133,47
52	300	1. BODRUM	OFİS	270,45
53	313	1. NORMAL	OFİS	437,8
54	314	1. NORMAL	OFİS	131,9
55	315	1. NORMAL	OFİS	197,41
56	316	1. NORMAL	OFİS	124,82
57	317	1. NORMAL	OFİS	137,17
58	318	1. NORMAL	OFİS	116
59	319	1. NORMAL	OFİS	115,89
60	320	1. NORMAL	OFİS	137,17
61	321	1. NORMAL	OFİS	124,82
62	322	1. NORMAL	OFİS	197,45
63	323	1. NORMAL	OFİS	131,9
64	324	1. NORMAL	OFİS	437,13
65	325	2. NORMAL	OFİS	437,81
66	326	2. NORMAL	OFİS	131,9
67	327	2. NORMAL	OFİS	197,4
68	328	2. NORMAL	OFİS	124,82
69	329	2. NORMAL	OFİS	137,17
70	330	2. NORMAL	OFİS	116
71	331	2. NORMAL	OFİS	115,88
72	332	2. NORMAL	OFİS	137,17
73	333	2. NORMAL	OFİS	124,82
74	334	2. NORMAL	OFİS	197,46
75	335	2. NORMAL	OFİS	131,9
76	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 22.11.2022 tarih ve E-17046730-754-3126/14457 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 parsel ile 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.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. Maddesinin 1. fıkrasında "Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." yazmaktadır. Rehiner bölümünde bulunan ipotek, ilgili bankadaki kredilerin teminatını teşkil üzere konulmuştur (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı). Söz konusu ipoteğin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**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 SÖZLEŞMELERİ 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 76 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerin 22 tanesi konut, 38 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>	~ 6
<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**

2022 yılı üçüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin yüksek seyrettiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam ederken, finansal koşullar sıkılaşmış ve finansal istikrar kaygıları öne çıkmıştır. Küresel aktivitede ivme kaybı belirginleşirken, resesyon endişelerini artırmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmektedir. Girdi maliyetleri ve tedarik zinciri kaynaklı sorunlar hafiflese de beklentilerden dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği öngörülmektedir. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye’de 2022 ikinci çeyrekte ekonomik aktivite dirençli kalırken, üçüncü çeyreğe dair öncü veriler kademeli yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %2,1 büyürken, yıllık bazda GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performans sergilemiştir.



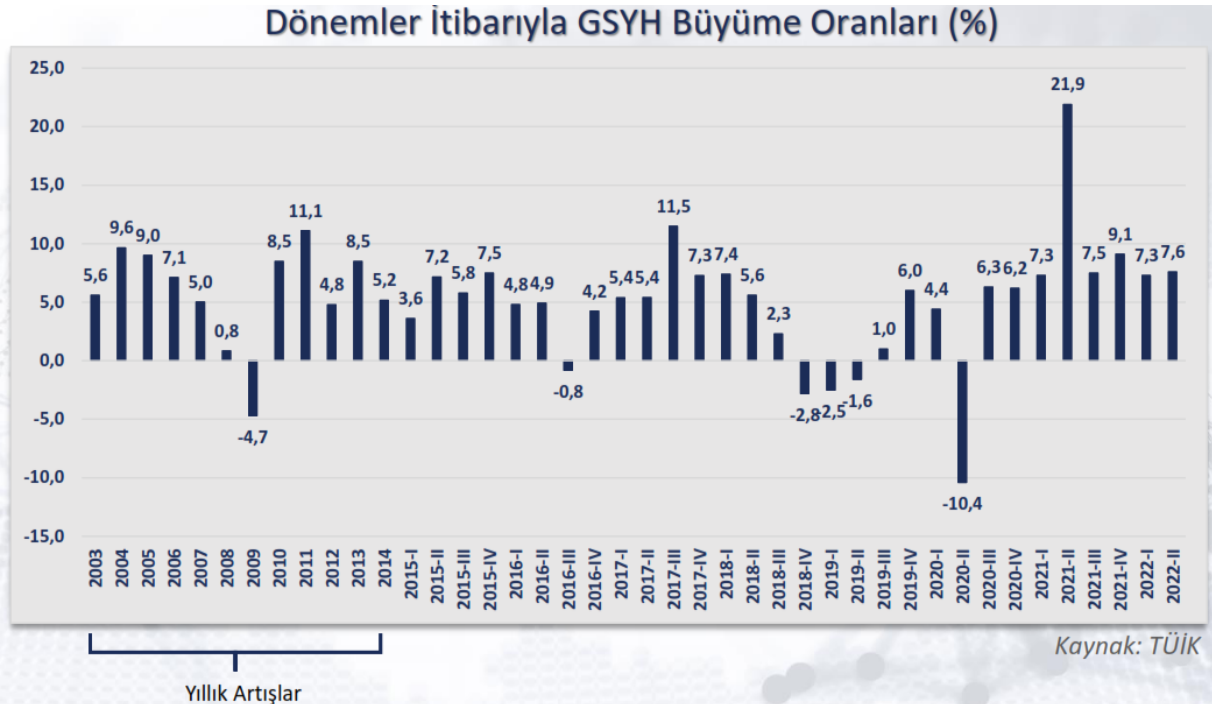
İhracatta yavaşlama belirginleşirken, ithalattaki güçlü artışlarla dış dengede bozulma sürmektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Eylül döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %17,1 artarken, ithalatta artış %40'ın üzerinde kalmıştır. Bundan dolayı 2021 ilk dokuz ayında 32,4 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 83,8 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Ağustos döneminde 12,8 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 39,7 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarında kırılğan bir seyir gözlenirken, cari açığın finansmanında resmi rezervler ve net hata-noksan kalemleri etkili olmuştur.

Küresel dinamikler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 ikinci çeyrek sonunda %78,6 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %83,5'e çıkıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %138,3'ten %151,5'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini %14'ten Ağustos ve Eylül toplantılarında 100'er baz puan indirerek %12'ye düşürmüştür. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmaya sürdürmüştür.

Not: Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 3. Çeyrek Raporu

### 6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2022 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür. 2003-2021 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.

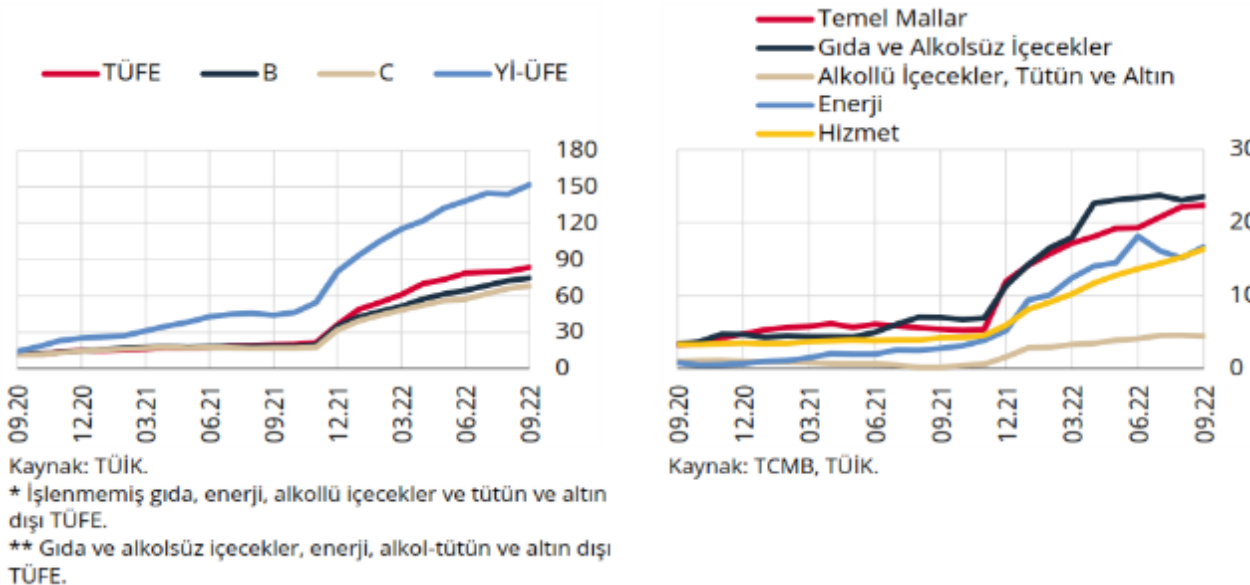


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Ekim 2022 – Son Güncelleme Tarihi: 08.11.2022

### 6.1.2. ENFLASYON

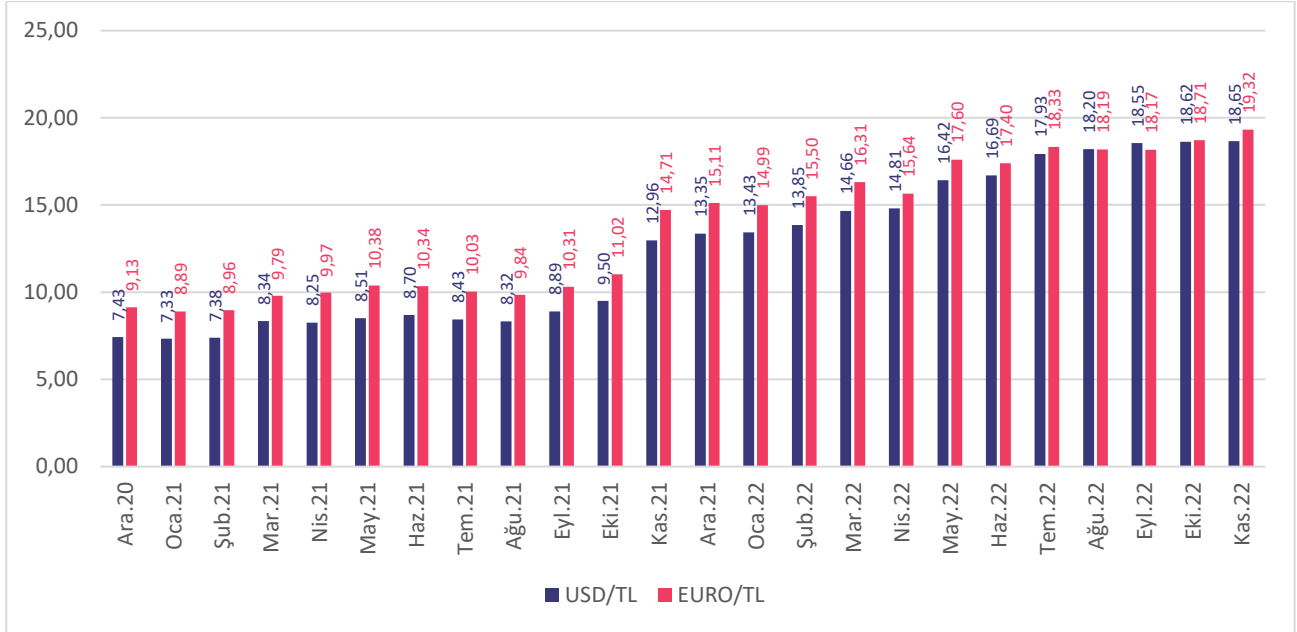
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınlamış olduğu 27 Ekim 2022 tarihli Enflasyon Raporu'na göre; tüketici enflasyonu 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 83,45 ile Temmuz Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının orta noktasına yakın gerçekleşirken B enflasyonu yüzde 74,63 oranı ile tahmin aralığının alt bandına yakın seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte küresel talep görünümü ile uyumlu olarak doğal gaz dışındaki uluslararası emtia fiyatlarında geri çekilmeler izlenmiş, uluslararası taşımacılık maliyetleri düşmüş, böylelikle arz kısıtları önceki dönemlere kıyasla hafiflemiştir. Enerji dışı emtia fiyatları Rusya-Ukrayna çatışması öncesindeki seviyelerine gerilemiştir. Tarımsal emtia fiyatlarında Temmuz ayında sert düşüş izlenirken endüstriyel metal fiyatları çeyrek sonu itibarıyla çatışma öncesi seviyelerinin oldukça altına gerilemiştir. Diğer taraftan bu dönemde jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak yüksek seyreden doğal gaz fiyatlarının elektrik fiyatları ile beraber enflasyon üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri hissedilmiştir. Küresel risk iştahındaki negatif görünüme rağmen Türk lirasındaki nominal değer kaybı görece sınırlı olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğine ilişkin veriler azalan dış talebin etkisiyle iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmiştir. Enflasyon beklentilerinde ise Eylül ayı itibarıyla düşüş izlenmekle beraber yüksek seviyeler korunmuştur. Bu dönemde yönetilen/yönlendirilen fiyatların manşet enflasyon üzerindeki etkisi doğal gaz, elektrik ve şebeke suyu gibi enerji kalemleri kaynaklı olarak bir miktar yükselmiştir. Bu gelişmelerle birlikte tüketici fiyatlarının mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artışı yüzde 6,99 ile son üç çeyreğe kıyasla daha ılımlı bir görünüm sergilemiştir. Üretici fiyatları her ne kadar uluslararası emtia fiyatlarındaki gerilemeye paralel olarak Ağustos ayında bir miktar yavaşlasa da, Eylül ayında doğal gaz fiyatlarının yurt içi enerji fiyatlarına yansımaları neticesinde elektrik üretimi ve gaz imalatı öncülüğünde yeniden hızlanmış, çeyrek genelinde ise üretici fiyatları kaynaklı baskılar bir önceki döneme kıyasla zayıflamıştır.

Tüketici enflasyonunun ikinci çeyrekteki yüzde 78,62 seviyesinden üçüncü çeyrekte yüzde 83,45'e yükselmesinde, temel mal ve hizmet grupları öne çıkarken enerji grubunun katkısı uluslararası petrol fiyatlarındaki gerilemeye istinaden enflasyonu sınırlayıcı yönde olmuştur. Bu dönemde, temel mal grubunun yıllık enflasyona katkısı bir önceki çeyreğe kıyasla 3,06 puan artışla 22,36'ya ulaşırken hizmet grubunun katkısı 2,69 puan yükselişle 16,36 olmuştur. Üçüncü çeyrekte altın-tütün-alkol grubunun katkısı 0,39 puan artışla 4,48 olmuş, bunu 0,14 puan artışla katkısı 23,55 olarak gerçekleşen gıda grubu izlemiştir. Enerji grubunun yıllık enflasyona katkısı 1,44 puan azalışla 16,71'e gerileyerek tüketici enflasyonunu sınırlayıcı yönde olmuştur.



### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

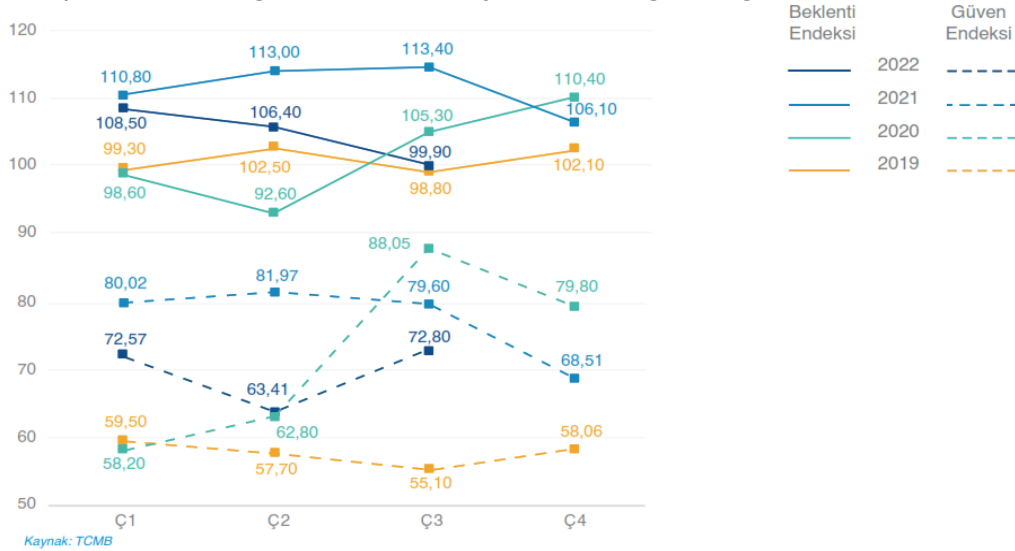
2021 yılının 4. çeyreğini 13,35 TL ile kapatan Amerikan Doları 2022 Kasım ayını 18,65 TL seviyesinde, 2021 yılının 4. çeyreğini 15,11 TL ile kapatan Euro ise; 2022 Kasım ayını 19,32 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

### 6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 3. Çeyrek Raporu'na göre; beklenti endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %11,9 azalış ile 99,9 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %8,54 azalış ile 72,8 değerine geldi.

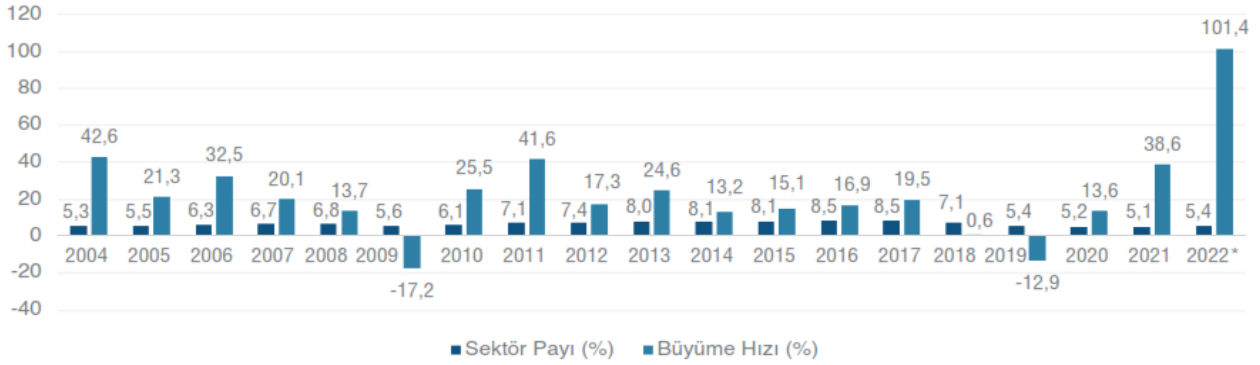


Kaynak: TCMB

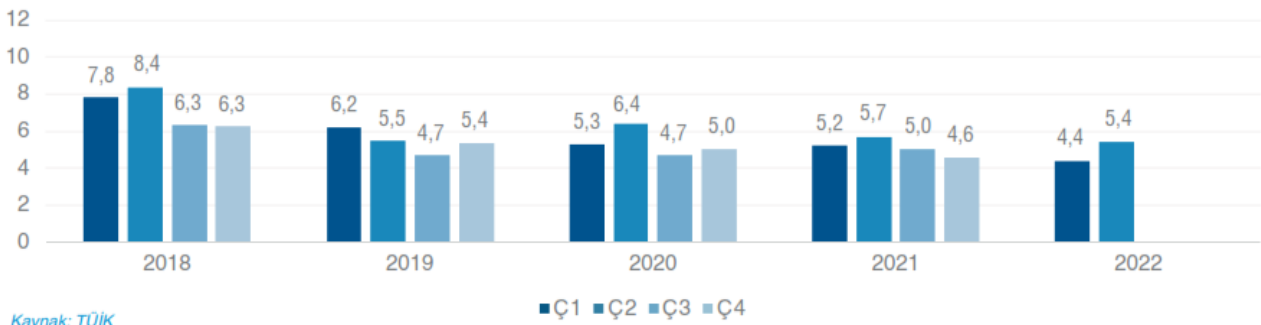
### 6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 3. Çeyrek Raporu'na göre; üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2022 2. Çeyrek dönem itibariyle %5,4 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörü %101,4, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %33,1 olmuştur. GSYH ise 2022 yılı ilk iki çeyrek toplamında bir önceki yılın aynı çeyrek toplamına göre %98,3 artış sağlayarak 5 trilyon 926 milyar 543 milyon TL olmuştur.

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

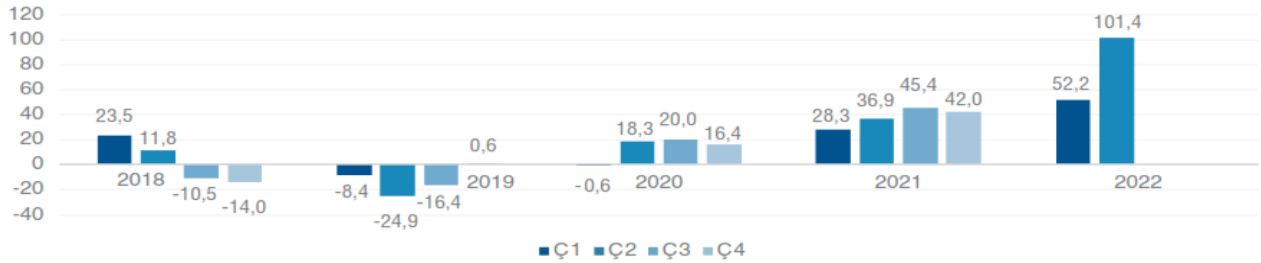


### Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

### Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*

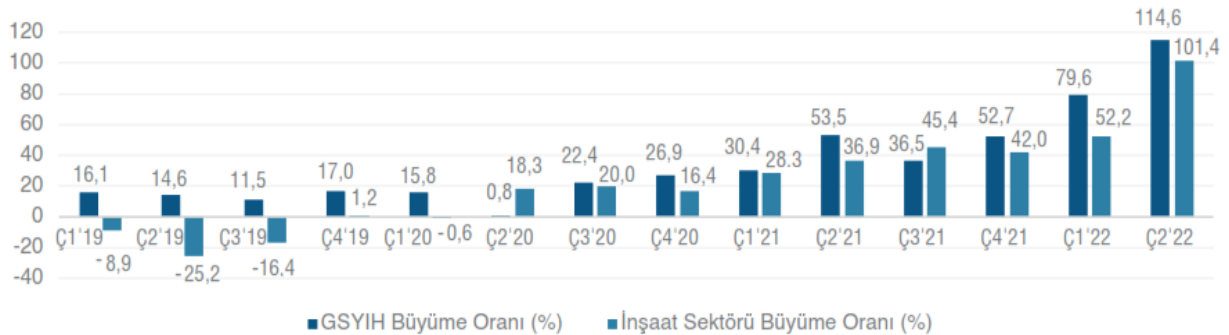


Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanmas.

\*\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK

\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

### 6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2022 yılı üçüncü çeyrek konut satışları yıllık bazda yaklaşık %16,5 oranında gerileme kaydederek 330.795 adet olmuştur. Geçtiğimiz çeyrek veri setindeki en yüksek ikinci çeyrek verisine ulaşan konut satışlarında, üçüncü çeyrekte ise 2016 yılından beri en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir.

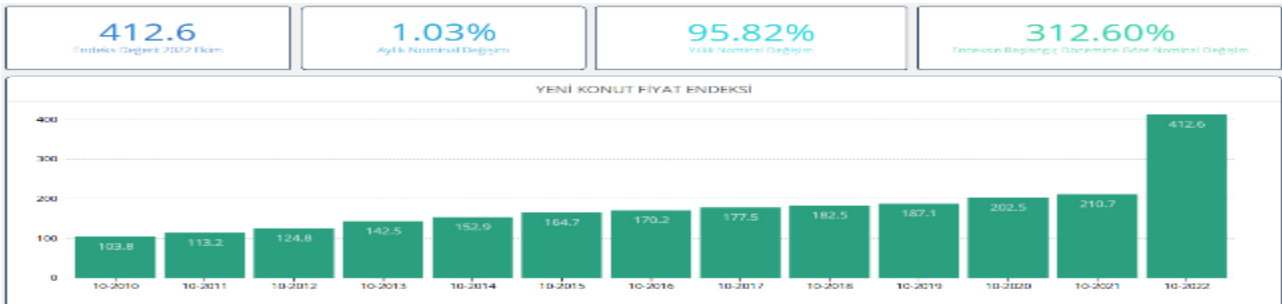
Toplam satış adetlerinden ikinci el konut satışları %68,7 oranında pay alırken birinci el konut satışlarının payı geçtiğimiz çeyrekteki %28,1'den %31,3'e yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte 103.667 adet ilk satış yapılmış olup bir önceki çeyreğe kıyasla %9,1 gerileme kaydedilirken ikinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %22,3 ile daha yüksek bir orandaki azalışla 227.128 adet satış yapıldığı gözlemlenmektedir.

Üçüncü çeyrekte gerçekleştirilen ipotekli konut satışı ise 58.284 adet olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışların devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan yeni düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla %25,0, yıllık bazda %42,8 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 119 baz puan artışla %19,09'a yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrekteki %25,1'den hızlı bir düşüşle %17,6'ya gerilemiştir. Diğer satışlarda gerileme ipotekli satışlara göre daha sınırlı olmuştur. Diğer satışlar bir önceki çeyreğe kıyasla %10,5, yıllık bazda %14,5 oranında azalışla 272.511 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise yılın ilk dokuz ayında 49.644 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara satışlarda da azalma kaydedilmiş ve bir önceki çeyreğe göre %32,2 oranında, yıllık bazda ise %16,1 oranında gerileme gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında il bazında ilk sırayı, İstanbul'u geride bırakarak %33,8 pay ile Antalya almıştır. İkinci sırada %33,0 pay ile İstanbul yer alırken üçüncü sırada %6,6 pay ile Mersin bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım bir önceki çeyrekle benzer şekilde Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup ülkenin yabancılara satış içerisindeki payı geçtiğimiz çeyrekteki %20,3 oranından %24,0'a yükselmiştir.

Konut fiyatlarında ise artış devam etmekte olup Ağustos ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş; konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %184,6, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %176,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmaya devam etmektedir. Bu sonuçlarla konut fiyatları artış trendini devam ettirmiş ve mayıs ayı itibarıyla reel olarak konut fiyatlarının getirisi %58,0'a, yeni konutlarda ise %53,4'e yükselerek veri tarihindeki en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Ağustos itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 15.076 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 24.534 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 17.305 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 10.781 TL/m<sup>2</sup> olmuştur.

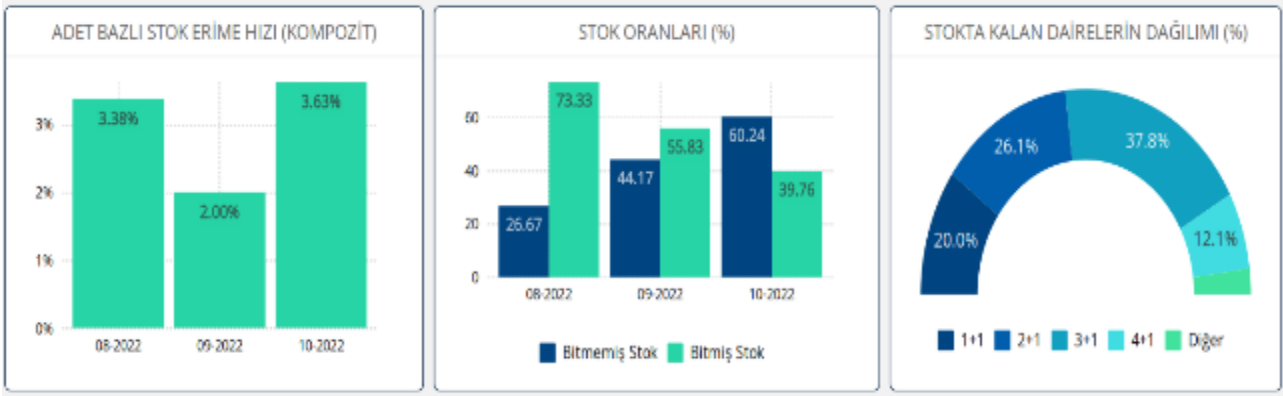
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Ekim ayında bir önceki aya göre % 1,03, geçen yılın aynı dönemine göre % 95,82 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise % 312,60 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



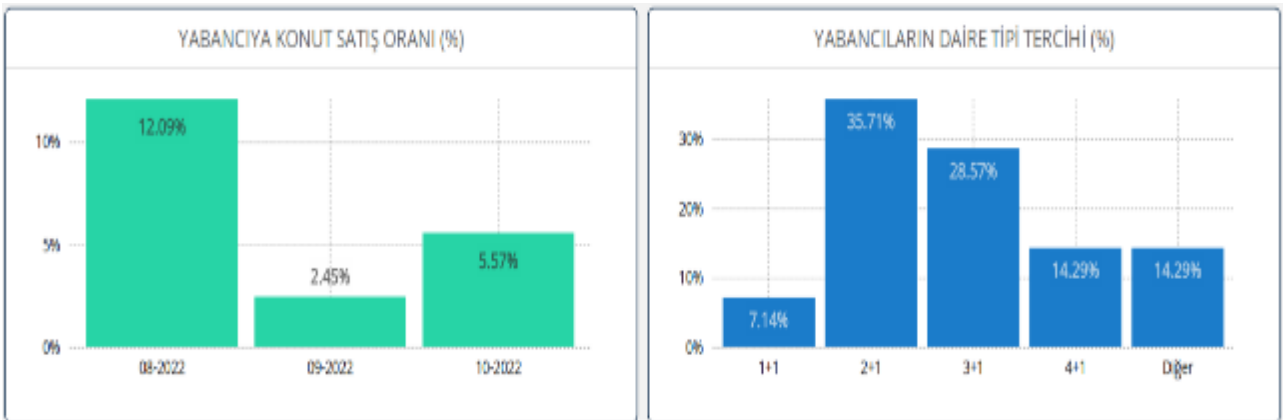
Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, 2022 Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde % 2,70 oranında nominal azalış, 2+1 konut tipinde % 0,50 oranında nominal artış, 3+1 konut tipinde % 4,00 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde % 0,15 oranında nominal azalış gerçekleşmiştir.



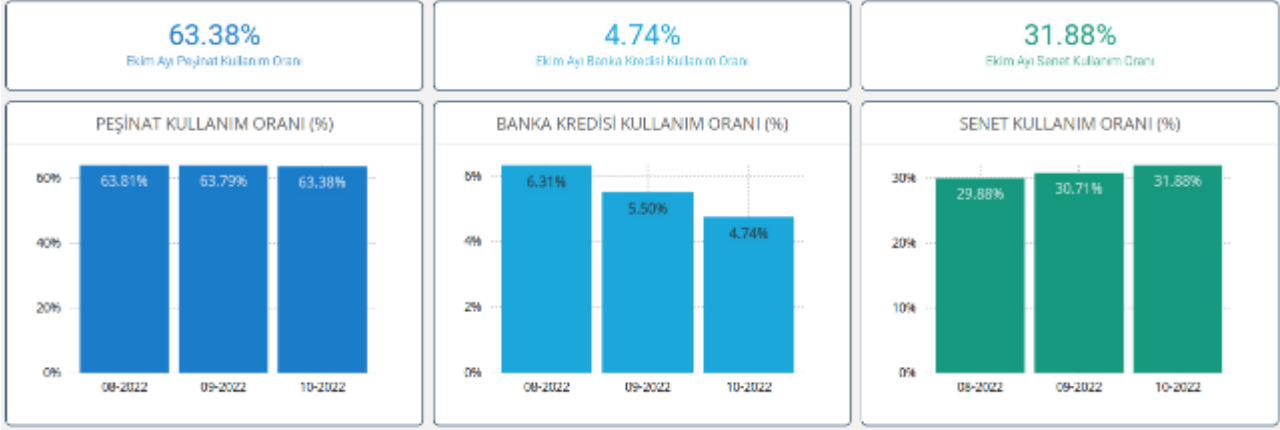
2022 Ekim ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında % 3,63 oranında erime gözlenmiştir. 2022 Ekim ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların % 39,76'sı bitmiş konut stoklarından, % 60,24'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



2022 Ekim ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların % 5,57'lik (son 6 aylık ortalama % 14,93) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. 2022 Ekim ayında, yabancıların daire tipi tercihinde ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların % 35,71'lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, 2022 Ekim ayında peşinat kullanım oranı % 63,38, banka kredisi kullanım oranı % 4,74 ve senet kullanım oranı % 31,88 olarak gerçekleşmiştir.



### 6.1.7. İSTANBUL OFİS PAZARI

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2022 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2021 yılı 4. çeyrek ile 2022 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 (%)
2021 4. Çeyrek	28,1	20,9	18,3
2022 1. Çeyrek	26,4	19,4	16,4
2022 2. Çeyrek	26,4	18,8	14,7
2022 3. Çeyrek	25,2	16,7	15,5

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2022 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2021 yılı 4. çeyrek ile 2022 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 (%)
2021 4. Çeyrek	15,4	26,1	12,0
2022 1. Çeyrek	13,0	23,8	9,1
2022 2. Çeyrek	13,3	23,8	9,1
2022 3. Çeyrek	12,4	21,4	8,9

MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan A sınıfı ofislerin 2022 yılı 3. çeyrek döneminde; Maslak bölgesindeki boşluk oranı % 19,8'dir. MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan B sınıfı ofislerin 2022 yılı 3. çeyrek döneminde; Maslak bölgesindeki boşluk oranı % 26,3'dür.

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2022 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2021 yılı 4. çeyrek ile 2022 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)
2021 4. Çeyrek	12,2	9,2	7,7
2022 1. Çeyrek	13,1	9,1	8,0
2022 2. Çeyrek	13,9	9,0	8,1
2022 3. Çeyrek	16,7	9,0	9,2

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2022 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2021 yılı 4. çeyrek ile 2022 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>
2021 4. Çeyrek	5,1	5,9	6,1
2022 1. Çeyrek	5,9	6,4	7,3
2022 2. Çeyrek	5,9	6,2	7,1
2022 3. Çeyrek	6,0	6,4	6,4

MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan A sınıfı ofislerin 2022 yılı 3. çeyrek döneminde; Maslak bölgesindeki kira ortalaması 15,2-USD/m<sup>2</sup>/Ay (~ 277,-TL/m<sup>2</sup>/Ay)'dir. MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan B sınıfı ofislerin 2022 yılı 3. çeyrek döneminde; Maslak bölgesindeki kira ortalaması 5,7-USD/m<sup>2</sup>/Ay (~ 104,-TL/m<sup>2</sup>/Ay)'dir.

**Not:** Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2022 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 1,-USD = 18,23 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.

2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 284.294 kişidir.



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

#### **Olumlu faktörler:**

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Yüksek katların 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 cepheli olması,
- Otoparkının olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### **Olumsuz faktörler:**

- Bölgede çok sayıda benzer tipte yeni projenin inşa edilmiş olması,
- Ofislerin E-5 kotu altında kalması,
- İşyerlerinin büyük bölümünün sadece binaya hizmet eden kapalı alanlarda yer alması,
- Döviz kurlarındaki dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

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

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinde alınan etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7'lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur. Pandemi sonrası artan A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranlarında düşüş kaydedilmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, bu çeyrekte %13.4'e kadar gerilemiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde USD bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %8'lik bir artış kaydedilmiştir. Tüm bunlara ek olarak, İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetleri artmış; hazır ve 2. el dekorasyonlu ofislere olan talep artmıştır. Pandemi döneminde rağbet gören hazır ofislerin stoklarının azaldığı ve bu durumun da kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir.



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 görülmele 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 görülmele 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 gerçekleştirenin 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 beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen 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 değerin 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 görülmeyle 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; "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 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, 75 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut aylık 23.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 307,-TL) İlgili tel.: 0530 393 62 82
- 2) Nurol Tower'ın 30. normal katında yer alan, 75 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut aylık 23.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 307,-TL) İlgili tel.: 0530 393 62 82
- 3) Nurol Tower'ın 28. normal katında yer alan, 94 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut aylık 30.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 319,-TL) İlgili tel.: 0212 345 01 92
- 4) Nurol Tower'ın 12. normal katında yer alan, 180 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut aylık 60.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 333,-TL) İlgili tel.: 0533 929 81 84

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

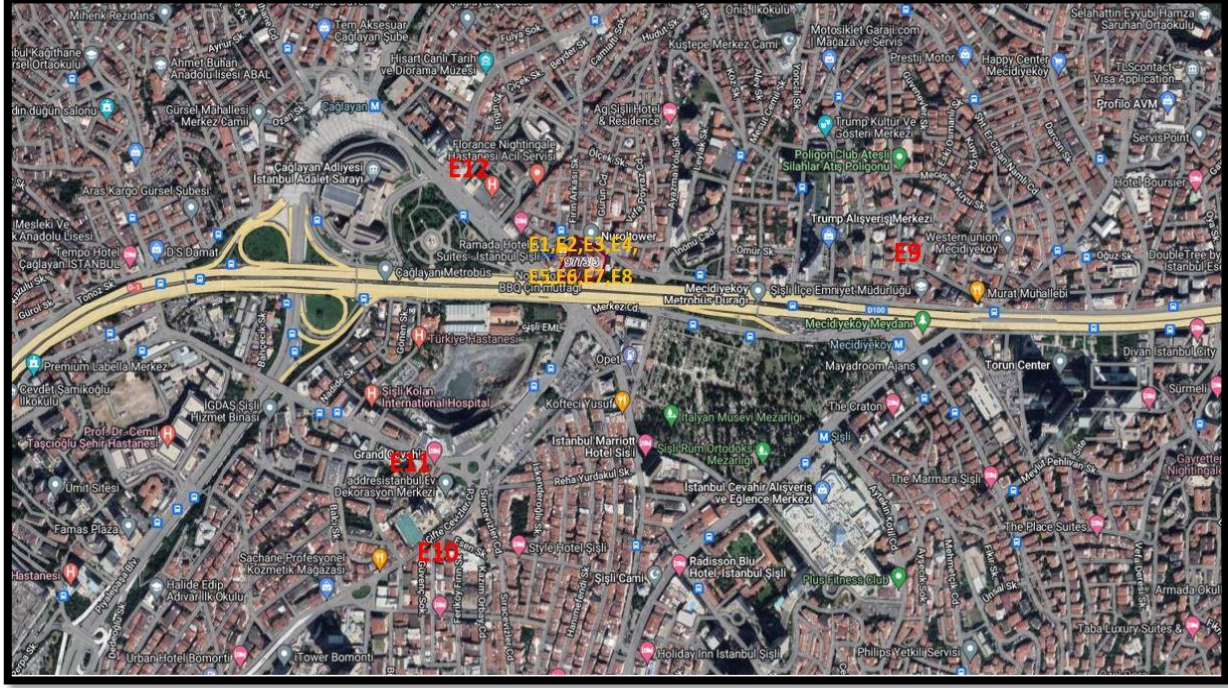
- 5) Nurol Tower'ın 10. normal katında yer alan, 73 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis aylık 25.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 342,-TL) İlgili tel.: 0212 345 01 92
- 6) Nurol Tower'ın 12. normal katında yer alan, 94 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis aylık 30.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 319,-TL) İlgili tel.: 0212 358 56 56
- 7) Nurol Tower'ın 3. normal katında yer alan, 94 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis aylık 35.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 372,-TL) İlgili tel.: 0532 283 67 17
- 8) Nurol Tower'ın 10. normal katında yer alan, 94 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis aylık 35.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 372,-TL) İlgili tel.: 0212 345 01 92

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 9) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Mecidiyeköy Yolu Caddesi'ne açılan Lati Lokum Sokak üzerinde bulunan 50 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 300,-TL) İlgili tel.: 0212 258 08 85
- 10) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Çifte Cevizler Caddesi üzerinde bulunan 100 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 25.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 250,-TL) İlgili tel.: 0216 234 00 35
- 11) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Darülaceze Caddesi üzerinde bulunan 376 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 95.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 253,-TL) İlgili tel.: 0216 234 00 35
- 12) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 355 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 72.500,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 204,-TL) İlgili tel.: 0212 548 82 88

### 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>	307	-15%	0%	-10%	20%	0%	-20%	230
<b>Emsal 2</b>	307	-15%	0%	-10%	20%	0%	-20%	230
<b>Emsal 3</b>	319	-20%	0%	-10%	20%	0%	-20%	223
<b>Emsal 4</b>	333	-25%	0%	-10%	20%	5%	-20%	233
<b>Ortalama</b>								<b>229</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>	342	-10%	0%	-10%	20%	-10%	-25%	222
<b>Emsal 2</b>	319	-10%	0%	-10%	20%	-10%	-20%	223
<b>Emsal 3</b>	372	-15%	0%	-10%	20%	-10%	-25%	223
<b>Emsal 4</b>	372	-15%	0%	-10%	20%	-10%	-25%	223
<b>Ortalama</b>								<b>223</b>



DÜKKAN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	300	-20%	0%	10%	-15%	-10%	195
<b>Emsal 2</b>	250	-10%	0%	10%	-10%	-10%	200
<b>Emsal 3</b>	253	-20%	0%	0%	5%	-10%	190
<b>Emsal 4</b>	204	-10%	0%	10%	5%	-5%	204
<b>Ortalama</b>							<b>197</b>

### 7.3.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyükölükleri, 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	229	14.080
2	5	3. NORMAL	KONUT	125,73	192	24.140
3	8	3. NORMAL	KONUT	59,30	231	13.700
4	9	3. NORMAL	KONUT	61,50	230	14.150
5	75	12. NORMAL	KONUT	60,80	202	12.280
6	86	13. NORMAL	KONUT	125,73	212	26.650
7	217	29. NORMAL	KONUT	61,50	246	15.130
8	218	29. NORMAL	KONUT	59,30	236	13.990
9	219	29. NORMAL	KONUT	60,80	232	14.110
10	220	29. NORMAL	KONUT	47,17	251	11.840
11	221	29. NORMAL	KONUT	125,73	251	31.560
12	222	29. NORMAL	KONUT	47,17	251	11.840
13	223	29. NORMAL	KONUT	60,80	232	14.110
14	224	29. NORMAL	KONUT	59,30	236	13.990
15	225	29. NORMAL	KONUT	61,50	246	15.130
16	233	30. NORMAL	KONUT	59,30	239	14.170
17	234	30. NORMAL	KONUT	61,50	248	15.250
18	239	31. NORMAL	KONUT	125,73	257	32.310
19	240	31. NORMAL	KONUT	47,17	257	12.120
20	248	32. NORMAL	KONUT	125,73	259	32.560
21	249	32. NORMAL	KONUT	47,17	259	12.220
22	252	32. NORMAL	KONUT	61,50	253	15.560
23	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48	172	102.080
24	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	197	46.890
25	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	221	5.240
26	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	221	2.330
27	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	186	20.720
28	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	112	23.390
29	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	112	25.720
30	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26	148	10.250
31	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	112	25.720
32	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	112	23.390

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)
33	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	172	19.160
34	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	197	6.770
35	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	197	46.890
36	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	212	2.210
37	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	148	10.120
38	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	172	4.490
39	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	223	60.310
40	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	201	26.830
41	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	201	34.200
42	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	178	44.700
43	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	190	26.410
44	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	190	29.100
45	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	190	23.170
46	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	190	23.170
47	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	190	29.100
48	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	190	26.410
49	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	178	44.650
50	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	201	34.190
51	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	201	26.830
52	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	223	60.310
53	313	1. NORMAL	OFİS	437,80	212	92.810
54	314	1. NORMAL	OFİS	131,90	223	29.410
55	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	212	41.850
56	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	190	23.720
57	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	190	26.060
58	318	1. NORMAL	OFİS	116,00	190	22.040
59	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	190	22.020
60	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	190	26.060
61	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	190	23.720
62	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	212	41.860
63	323	1. NORMAL	OFİS	131,90	223	29.410
64	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	212	92.670
65	325	2. NORMAL	OFİS	437,81	212	92.820
66	326	2. NORMAL	OFİS	131,90	223	29.410
67	327	2. NORMAL	OFİS	197,40	212	41.850
68	328	2. NORMAL	OFİS	124,82	190	23.720
69	329	2. NORMAL	OFİS	137,17	190	26.060
70	330	2. NORMAL	OFİS	116,00	190	22.040
71	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	190	22.020
72	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	190	26.060
73	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	190	23.720
74	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	212	41.860
75	335	2. NORMAL	OFİS	131,90	223	29.410
76	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	212	92.670
<b>TOPLAM</b>						<b>2.188.910</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) Trump Towers'ın 29. normal katında yer alan, 140 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut 10.700.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 76.430,-TL) İlgili tel.: 0530 233 71 73
- 2) Trump Towers'ın 20. normal katında yer alan, 121 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut 8.250.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 68.180,-TL) İlgili tel.: 0532 350 73 73
- 3) Trump Towers'ın 18. normal katında yer alan, 121 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut 8.300.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 68.600,-TL) İlgili tel.: 0212 345 01 92
- 4) Trump Towers'ın 7. normal katında yer alan, 121 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut 8.600.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 71.070,-TL) İlgili tel.: 0530 873 03 07

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

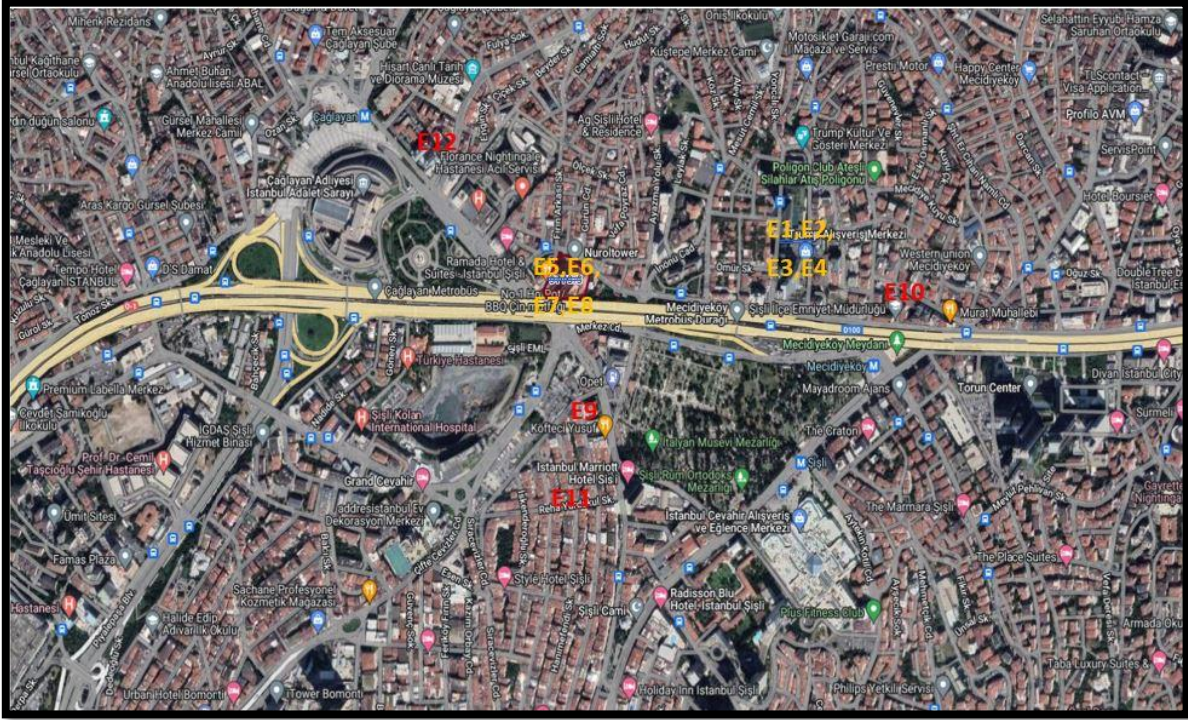
- 5) Nurol Tower'ın 5. normal katında yer alan, 94 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 7.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 79.790,-TL) İlgili tel.: 0212 843 61 12
- 6) Nurol Tower'ın 7. normal katında yer alan, 94 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 8.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 85.110,-TL) İlgili tel.: 0212 211 93 54
- 7) Nurol Tower'ın 3. normal katında yer alan, 92 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 10.475.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 113.860,-TL) İlgili tel.: 0212 345 01 92
- 8) Nurol Tower'ın 5. normal katında yer alan, 188 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 15.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 79.790,-TL) İlgili tel.: 0212 843 61 12

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 9) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 140 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 6.200.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 44.290,-TL) İlgili tel.: 0212 210 10 34
- 10) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 250 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 12.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 50.000,-TL) İlgili tel.: 0212 232 83 83
- 11) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 500 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 35.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 70.000,-TL) İlgili tel.: 0212 266 81 72
- 12) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 170 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 9.200.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 54.120,-TL) İlgili tel.: 0212 320 25 75

#### **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>	76.430	-15%	-10%	-10%	20%	10%	-20%	57.320
<b>Emsal 2</b>	68.180	0%	-10%	-10%	20%	5%	-20%	57.950
<b>Emsal 3</b>	68.600	-5%	-10%	-5%	20%	5%	-20%	58.310
<b>Emsal 4</b>	71.070	-5%	-10%	-5%	20%	5%	-20%	60.410
<b>Ortalama</b>								<b>58.500</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>	79.790	0%	0%	-20%	20%	-10%	-20%	55.850
<b>Emsal 2</b>	85.110	-5%	0%	-20%	20%	-10%	-20%	55.320
<b>Emsal 3</b>	113.860	-5%	0%	-25%	20%	-10%	-30%	56.930
<b>Emsal 4</b>	79.790	-5%	0%	-20%	20%	-5%	-20%	55.850
<b>Ortalama</b>								<b>55.990</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>	44.290	-5%	10%	10%	-5%	-10%	44.290
<b>Emsal 2</b>	50.000	-20%	10%	10%	0%	-10%	45.000
<b>Emsal 3</b>	70.000	-30%	5%	0%	5%	-20%	42.000
<b>Emsal 4</b>	54.120	-20%	5%	5%	0%	-10%	43.300
<b>Ortalama</b>							<b>43.650</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	58.500	3.600.000
2	5	3. NORMAL	KONUT	125,73	49.000	6.160.000
3	8	3. NORMAL	KONUT	59,30	59.000	3.500.000
4	9	3. NORMAL	KONUT	61,50	58.760	3.615.000
5	75	12. NORMAL	KONUT	60,80	51.530	3.135.000
6	86	13. NORMAL	KONUT	125,73	54.090	6.800.000
7	217	29. NORMAL	KONUT	61,50	62.770	3.860.000
8	218	29. NORMAL	KONUT	59,30	60.310	3.575.000
9	219	29. NORMAL	KONUT	60,80	59.390	3.610.000
10	220	29. NORMAL	KONUT	47,17	64.140	3.025.000
11	221	29. NORMAL	KONUT	125,73	64.140	8.065.000
12	222	29. NORMAL	KONUT	47,17	64.140	3.025.000
13	223	29. NORMAL	KONUT	60,80	59.390	3.610.000
14	224	29. NORMAL	KONUT	59,30	60.310	3.575.000
15	225	29. NORMAL	KONUT	61,50	62.770	3.860.000
16	233	30. NORMAL	KONUT	59,30	60.930	3.615.000
17	234	30. NORMAL	KONUT	61,50	63.400	3.900.000
18	239	31. NORMAL	KONUT	125,73	65.590	8.245.000
19	240	31. NORMAL	KONUT	47,17	65.590	3.095.000
20	248	32. NORMAL	KONUT	125,73	66.270	8.330.000
21	249	32. NORMAL	KONUT	47,17	66.270	3.125.000
22	252	32. NORMAL	KONUT	61,50	64.720	3.980.000
23	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48	38.060	22.590.000
24	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	43.650	10.390.000
25	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	48.980	1.160.000
26	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	48.930	515.000
27	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	41.210	4.590.000
28	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	24.880	5.195.000



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	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	24.840	5.705.000
30	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26	32.740	2.270.000
31	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	24.840	5.705.000
32	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	24.880	5.195.000
33	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	38.190	4.255.000
34	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	43.650	1.500.000
35	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	43.650	10.390.000
36	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	46.880	490.000
37	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	32.740	2.240.000
38	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	38.150	995.000
39	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	55.990	15.140.000
40	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	50.450	6.735.000
41	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	50.390	8.575.000
42	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	44.790	11.250.000
43	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	47.650	6.625.000
44	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	47.590	7.290.000
45	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	47.650	5.810.000
46	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	47.650	5.810.000
47	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	47.590	7.290.000
48	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	47.650	6.625.000
49	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	44.740	11.220.000
50	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	50.450	8.580.000
51	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	50.450	6.735.000
52	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	55.990	15.140.000
53	313	1. NORMAL	OFİS	437,80	53.190	23.285.000
54	314	1. NORMAL	OFİS	131,90	55.990	7.385.000
55	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	53.190	10.500.000
56	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	47.650	5.950.000
57	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	47.650	6.535.000
58	318	1. NORMAL	OFİS	116,00	47.590	5.520.000
59	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	47.590	5.515.000
60	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	47.650	6.535.000
61	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	47.650	5.950.000
62	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	53.250	10.515.000
63	323	1. NORMAL	OFİS	131,90	55.990	7.385.000
64	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	53.190	23.250.000
65	325	2. NORMAL	OFİS	437,81	53.190	23.285.000
66	326	2. NORMAL	OFİS	131,90	55.990	7.385.000
67	327	2. NORMAL	OFİS	197,40	53.190	10.500.000
68	328	2. NORMAL	OFİS	124,82	47.650	5.950.000
69	329	2. NORMAL	OFİS	137,17	47.650	6.535.000
70	330	2. NORMAL	OFİS	116,00	47.590	5.520.000
71	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	47.590	5.515.000
72	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	47.650	6.535.000
73	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	47.650	5.950.000
74	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	53.250	10.515.000
75	335	2. NORMAL	OFİS	131,90	55.990	7.385.000
76	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	53.190	23.250.000
<b>TOPLAM</b>						<b>539.965.000</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 19 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = % 5,25** (100 / 19 yıl)), ofisler dikkate alındığında geri dönüş süresinin 22 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = % 4,55** (100 / 22 yıl)), dükkanlar dikkate alındığında ise geri dönüş süresinin 18 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = % 5,55** (100 / 18 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> )	KAP. ORANI (%)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	1	3. NORMAL	KONUT	61,50	5,25%	14.080	3.220.000
2	5	3. NORMAL	KONUT	125,73	5,25%	24.140	5.520.000
3	8	3. NORMAL	KONUT	59,30	5,25%	13.700	3.130.000
4	9	3. NORMAL	KONUT	61,50	5,25%	14.150	3.235.000
5	75	12. NORMAL	KONUT	60,80	5,25%	12.280	2.805.000
6	86	13. NORMAL	KONUT	125,73	5,25%	26.650	6.090.000
7	217	29. NORMAL	KONUT	61,50	5,25%	15.130	3.460.000
8	218	29. NORMAL	KONUT	59,30	5,25%	13.990	3.200.000
9	219	29. NORMAL	KONUT	60,80	5,25%	14.110	3.225.000
10	220	29. NORMAL	KONUT	47,17	5,25%	11.840	2.705.000
11	221	29. NORMAL	KONUT	125,73	5,25%	31.560	7.215.000
12	222	29. NORMAL	KONUT	47,17	5,25%	11.840	2.705.000
13	223	29. NORMAL	KONUT	60,80	5,25%	14.110	3.225.000
14	224	29. NORMAL	KONUT	59,30	5,25%	13.990	3.200.000
15	225	29. NORMAL	KONUT	61,50	5,25%	15.130	3.460.000
16	233	30. NORMAL	KONUT	59,30	5,25%	14.170	3.240.000
17	234	30. NORMAL	KONUT	61,50	5,25%	15.250	3.485.000
18	239	31. NORMAL	KONUT	125,73	5,25%	32.310	7.385.000
19	240	31. NORMAL	KONUT	47,17	5,25%	12.120	2.770.000
20	248	32. NORMAL	KONUT	125,73	5,25%	32.560	7.440.000
21	249	32. NORMAL	KONUT	47,17	5,25%	12.220	2.795.000
22	252	32. NORMAL	KONUT	61,50	5,25%	15.560	3.555.000
23	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48	5,55%	102.080	22.070.000
24	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	5,55%	46.890	10.140.000
25	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	5,55%	5.240	1.135.000
26	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	5,55%	2.330	505.000
27	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	5,55%	20.720	4.480.000
28	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	5,55%	23.390	5.055.000
29	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	5,55%	25.720	5.560.000
30	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26	5,55%	10.250	2.215.000
31	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	5,55%	25.720	5.560.000
32	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	5,55%	23.390	5.055.000
33	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	5,55%	19.160	4.145.000
34	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	5,55%	6.770	1.465.000
35	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	5,55%	46.890	10.140.000
36	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	5,55%	2.210	480.000
37	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	5,55%	10.120	2.190.000
38	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	5,55%	4.490	970.000
39	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	4,55%	60.310	15.905.000
40	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	4,55%	26.830	7.075.000
41	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	4,55%	34.200	9.020.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M <sup>2</sup> )	KAP. ORANI (%)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
42	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	4,55%	44.700	11.790.000
43	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	4,55%	26.410	6.965.000
44	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	4,55%	29.100	7.675.000
45	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	4,55%	23.170	6.110.000
46	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	4,55%	23.170	6.110.000
47	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	4,55%	29.100	7.675.000
48	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	4,55%	26.410	6.965.000
49	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	4,55%	44.650	11.775.000
50	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	4,55%	34.190	9.015.000
51	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	4,55%	26.830	7.075.000
52	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	4,55%	60.310	15.905.000
53	313	1. NORMAL	OFİS	437,80	4,55%	92.810	24.475.000
54	314	1. NORMAL	OFİS	131,90	4,55%	29.410	7.755.000
55	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	4,55%	41.850	11.035.000
56	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	4,55%	23.720	6.255.000
57	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	4,55%	26.060	6.875.000
58	318	1. NORMAL	OFİS	116,00	4,55%	22.040	5.815.000
59	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	4,55%	22.020	5.805.000
60	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	4,55%	26.060	6.875.000
61	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	4,55%	23.720	6.255.000
62	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	4,55%	41.860	11.040.000
63	323	1. NORMAL	OFİS	131,90	4,55%	29.410	7.755.000
64	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	4,55%	92.670	24.440.000
65	325	2. NORMAL	OFİS	437,81	4,55%	92.820	24.480.000
66	326	2. NORMAL	OFİS	131,90	4,55%	29.410	7.755.000
67	327	2. NORMAL	OFİS	197,40	4,55%	41.850	11.035.000
68	328	2. NORMAL	OFİS	124,82	4,55%	23.720	6.255.000
69	329	2. NORMAL	OFİS	137,17	4,55%	26.060	6.875.000
70	330	2. NORMAL	OFİS	116,00	4,55%	22.040	5.815.000
71	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	4,55%	22.020	5.805.000
72	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	4,55%	26.060	6.875.000
73	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	4,55%	23.720	6.255.000
74	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	4,55%	41.860	11.040.000
75	335	2. NORMAL	OFİS	131,90	4,55%	29.410	7.755.000
76	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	4,55%	92.670	24.440.000
<b>TOPLAM</b>							<b>546.055.000</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 görüş 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>	2.188.910	539.965.000
<b>Gelir Yaklaşımı Yöntemi</b>	---	546.055.000

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 **2.189.910,-TL (İkimilyonyüzseksensekizbindokuzyüzon Türk Lirası)**, rapora konu taşınmazların toplam pazar değeri için ise **539.965.000,-TL (Beşyüzotuzdokuzmilyondokuzyüzalmışbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

### **8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. Maddesinin 1. fıkrasında "Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." yazmaktadır. Rehiner bölümünde bulunan ipotek, ilgili bankadaki kredilerin teminatını teşkil etmek üzere konulmuştur (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı). Söz konusu ipoteğin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**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>2.188.910,-TL</b>	<b>2.518.163,-TL</b>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>539.965.000,-TL</b>	<b>546.055.000,-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; %1 ile % 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. 30.12.2022

(Değerleme tarihi: 26.12.2022)

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