



NUROL GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

NUROL TOWER
Şişli / İSTANBUL
2023/NUROLGYO/003



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 01.11.2023 tarih ve 003 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 22.12.2023
Raporlama Süresi	: 29.12.2023
Rapor No	: 5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2023/NUROLGYO/003
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 65 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, Nurol Tower, 65 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m ² yüzölçümlü, 3 no'lu parselde kayıtlı 65 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: 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
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Turizm Tesis Alanı", Plan notları: Emsal (E): 3,00, Hmax: Serbest
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bkz. Rapor / 7.6. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi"

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	3.868.750,-TL	4.642.500,-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	953.405.000,-TL	1.126.941.350,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	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	12
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
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 DEĞERLEMLER HAKKINDA BİLGİ	13
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	13
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	13
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.....	16
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	16
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	18
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	18
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ.....	18
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	20
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	20
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	22
7.3.	TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	22
7.4.	TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	28
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	35
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	36
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	36
8.2.	AŞGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	36
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	36
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	36
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.....	37
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.....	37
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 HÜKÜMLERİNDE KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	37
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.....	37
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	38
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	38
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	38



1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023/NUROLGYO/003 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Uğur AVCI – SPK Lisans No: 402175 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını bitirmiş ve 29.12.2023 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 003 no'lu ve 01.11.2023 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 altı 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

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevda Sokak, No: 1, Seven Tower, K: 5 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
FAKS NO	: +90 (216) 784 41 20
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: 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.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Nuro! Plaza, No: 255, İç kapı no: 103, Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 286 82 40
FAKS NO	: +90 (212) 285 99 56
TESCİL TARİHİ	: 01 Eylül 1997
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 335.348.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 375952
FAALİYET KONUSU	: 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, Nuro! 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 ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

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

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	8	3. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	230	22746
2	9	3. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	230	22747
3	75	12. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22813
4	86	13. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22824
5	217	29. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22955
6	218	29. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22956
7	219	29. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22957
8	221	29. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22959
9	223	29. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22961
10	224	29. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22962
11	225	29. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22963
12	271	35. NORMAL	KAFETERYA	13766 / 684219	233	23009
13	272	2. BODRUM	DÜKKAN	5521 / 684219	233	23010
14	273	2. BODRUM	DÜKKAN	550 / 684219	233	23011
15	274	2. BODRUM	DÜKKAN	245 / 684219	233	23012
16	275	2. BODRUM	DÜKKAN	2584 / 684219	233	23013
17	276	2. BODRUM	DÜKKAN	4845 / 684219	233	23014
18	277	2. BODRUM	DÜKKAN	5326 / 684219	233	23015
19	278	2. BODRUM	DÜKKAN	1607 / 684219	233	23016
20	279	2. BODRUM	DÜKKAN	5326 / 684219	233	23017
21	280	2. BODRUM	DÜKKAN	4845 / 684219	233	23018
22	281	2. BODRUM	DÜKKAN	2584 / 684219	233	23019
23	282	2. BODRUM	DÜKKAN	797 / 684219	233	23020
24	283	2. BODRUM	DÜKKAN	5521 / 684219	233	23021
25	284	2. BODRUM	DÜKKAN	241 / 684219	233	23022

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
26	285	2. BODRUM	DÜKKAN	1586 / 684219	233	23023
27	286	2. BODRUM	DÜKKAN	606 / 684219	233	23024
28	287	1. BODRUM	OFİS	6273 / 684219	233	23025
29	288	1. BODRUM	OFİS	3096 / 684219	233	23026
30	289	1. BODRUM	OFİS	3946 / 684219	233	23027
31	290	1. BODRUM	OFİS	5825 / 684219	233	23028
32	291	1. BODRUM	OFİS	3224 / 684219	233	23029
33	292	1. BODRUM	OFİS	3553 / 684219	233	23030
34	293	1. BODRUM	OFİS	2829 / 684219	233	23031
35	294	1. BODRUM	OFİS	2829 / 684219	233	23032
36	295	1. BODRUM	OFİS	3553 / 684219	233	23033
37	296	1. BODRUM	OFİS	3224 / 684219	233	23034
38	297	1. BODRUM	OFİS	5818 / 684219	233	23035
39	298	1. BODRUM	OFİS	3945 / 684219	233	23036
40	299	1. BODRUM	OFİS	3096 / 684219	233	23037
41	300	1. BODRUM	OFİS	6273 / 684219	233	23038
42	313	1. NORMAL	OFİS	10155 / 684219	233	23051
43	314	1. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23052
44	315	1. NORMAL	OFİS	4579 / 684219	233	23053
45	316	1. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	233	23054
46	317	1. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	233	23055
47	318	1. NORMAL	OFİS	2691 / 684219	233	23056
48	319	1. NORMAL	OFİS	2688 / 684219	233	23057
49	320	1. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	233	23058
50	321	1. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	233	23059
51	322	1. NORMAL	OFİS	4580 / 684219	233	23060
52	323	1. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23061
53	324	1. NORMAL	OFİS	10140 / 684219	233	23062
54	325	2. NORMAL	OFİS	10155 / 684219	233	23063
55	326	2. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23064
56	327	2. NORMAL	OFİS	4579 / 684219	234	23065
57	328	2. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	234	23066
58	329	2. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	234	23067
59	330	2. NORMAL	OFİS	2691 / 684219	234	23068
60	331	2. NORMAL	OFİS	2688 / 684219	234	23069
61	332	2. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	234	23070
62	333	2. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	234	23071
63	334	2. NORMAL	OFİS	4580 / 684219	234	23072
64	335	2. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	234	23073
65	336	2. NORMAL	OFİS	10140 / 684219	234	23074

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

22.12.2023 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü

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

Şerhler Bölümü

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

Rehinler Bölümü

- Alternatifbank A.Ş. lehine 1. dereceden 700.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi. (12.05.2023 tarih ve 12281 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
1	8	3. NORMAL	KONUT	59,30 m ²
2	9	3. NORMAL	KONUT	61,50 m ²
3	75	12. NORMAL	KONUT	60,80 m ²
4	86	13. NORMAL	KONUT	125,73 m ²
5	217	29. NORMAL	KONUT	61,50 m ²
6	218	29. NORMAL	KONUT	59,30 m ²
7	219	29. NORMAL	KONUT	60,80 m ²
8	221	29. NORMAL	KONUT	125,73 m ²
9	223	29. NORMAL	KONUT	60,80 m ²
10	224	29. NORMAL	KONUT	59,30 m ²
11	225	29. NORMAL	KONUT	61,50 m ²
12	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48 m ²
13	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00 m ²
14	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73 m ²
15	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56 m ²
16	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40 m ²
17	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86 m ²
18	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63 m ²
19	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26 m ²
20	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63 m ²

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI
21	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86 m ²
22	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40 m ²
23	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36 m ²
24	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00 m ²
25	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41 m ²
26	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37 m ²
27	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13 m ²
28	287	1. BODRUM	OFİS	270,45 m ²
29	288	1. BODRUM	OFİS	133,47 m ²
30	289	1. BODRUM	OFİS	170,13 m ²
31	290	1. BODRUM	OFİS	251,12 m ²
32	291	1. BODRUM	OFİS	139,01 m ²
33	292	1. BODRUM	OFİS	153,16 m ²
34	293	1. BODRUM	OFİS	121,95 m ²
35	294	1. BODRUM	OFİS	121,95 m ²
36	295	1. BODRUM	OFİS	153,16 m ²
37	296	1. BODRUM	OFİS	139,01 m ²
38	297	1. BODRUM	OFİS	250,83 m ²
39	298	1. BODRUM	OFİS	170,09 m ²
40	299	1. BODRUM	OFİS	133,47 m ²
41	300	1. BODRUM	OFİS	270,45 m ²
42	313	1. NORMAL	OFİS	437,80 m ²
43	314	1. NORMAL	OFİS	131,90 m ²
44	315	1. NORMAL	OFİS	197,41 m ²
45	316	1. NORMAL	OFİS	124,82 m ²
46	317	1. NORMAL	OFİS	137,17 m ²
47	318	1. NORMAL	OFİS	116,00 m ²
48	319	1. NORMAL	OFİS	115,89 m ²
49	320	1. NORMAL	OFİS	137,17 m ²
50	321	1. NORMAL	OFİS	124,82 m ²
51	322	1. NORMAL	OFİS	197,45 m ²
52	323	1. NORMAL	OFİS	131,90 m ²
53	324	1. NORMAL	OFİS	437,13 m ²
54	325	2. NORMAL	OFİS	437,81 m ²
55	326	2. NORMAL	OFİS	131,90 m ²
56	327	2. NORMAL	OFİS	197,40 m ²
57	328	2. NORMAL	OFİS	124,82 m ²
58	329	2. NORMAL	OFİS	137,17 m ²
59	330	2. NORMAL	OFİS	116,00 m ²
60	331	2. NORMAL	OFİS	115,88 m ²
61	332	2. NORMAL	OFİS	137,17 m ²
62	333	2. NORMAL	OFİS	124,82 m ²
63	334	2. NORMAL	OFİS	197,46 m ²
64	335	2. NORMAL	OFİS	131,90 m ²
65	336	2. NORMAL	OFİS	437,14 m ²



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://parselorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 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 ilgili dosyasında başka işlem tesis edilmediği bilgileri edinilmiştir.

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 ilgili arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 22.06.2015 tarih ve 2015.8287/R.1848650 numaralı mimari proje incelenmiştir.
- Taşınmazlara ait yapı ruhsatları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

YAPI RUHSATLARI			
TARİHİ	NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (m ²)
04.11.2011	3/1	Yapı Ruhsatı	57.378,83
03.08.2012	11/3-1	Tadilat Ruhsatı	53.584,50
18.08.2014	Bila	Tadilat Ruhsatı	68.917,09

- Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
TARİHİ	NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (m ²)
25.01.2016	1895097	İskan	68.917,09

- 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 aynı hak tesisi" başlıklı 30. Maddesinin 1. fıkrasında "Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." yazmaktadır. Rehinler 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.

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 65 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerin 22 tanesi konut, 27 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

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

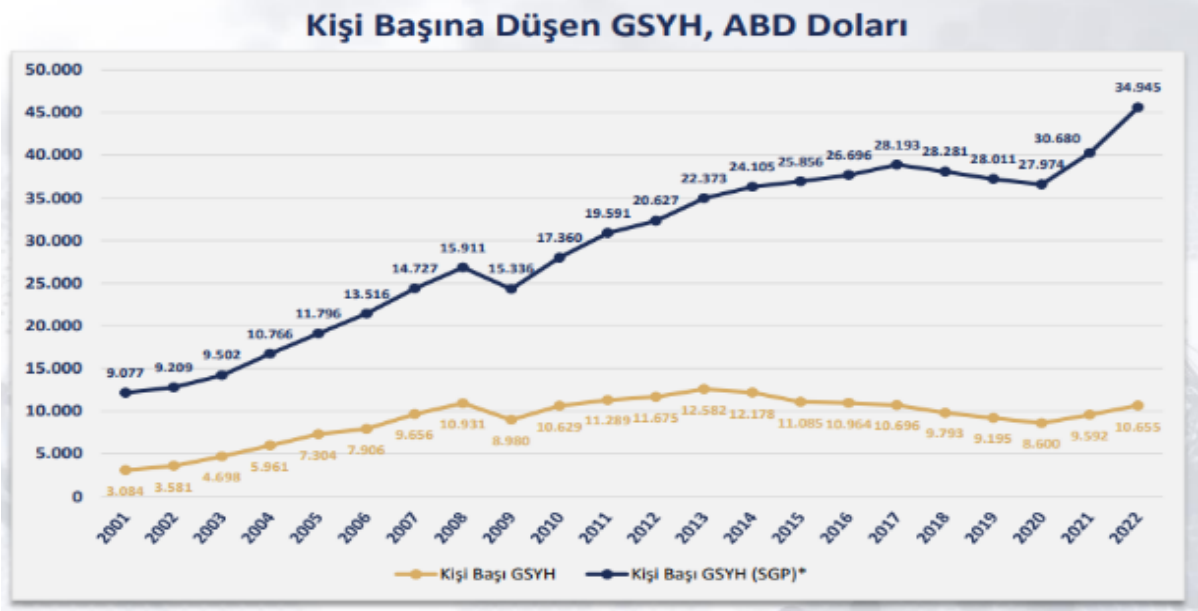
Değerleme tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmazlar konut, ofis ve dükkân niteliğindedir. Bir kısmı kiracıları tarafından ihtiyaca yönelik olarak kullanılmakta olup bir kısmı ise boş haldedir.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

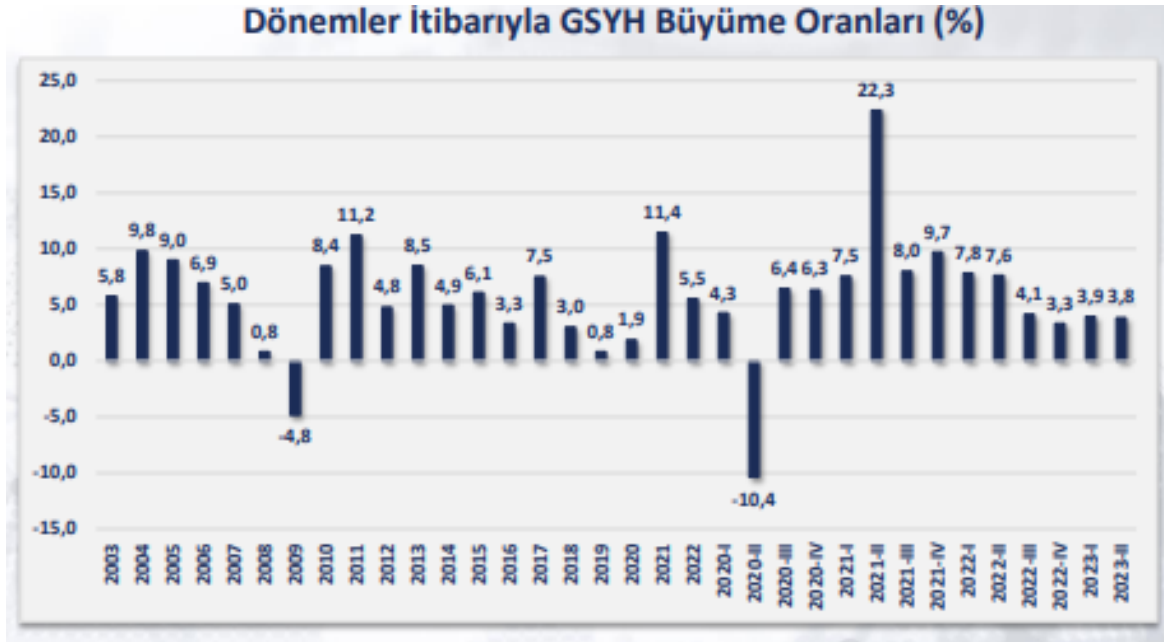
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2022 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 katına çıkarak 3.608 dolardan 10.659 dolara yükselmiştir. Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) göre, 2022'de kişi başı GSYH, 34.945 dolar olmuştur.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 10.11.2023

6.1.2. GSYİH BÜYÜME ORANI

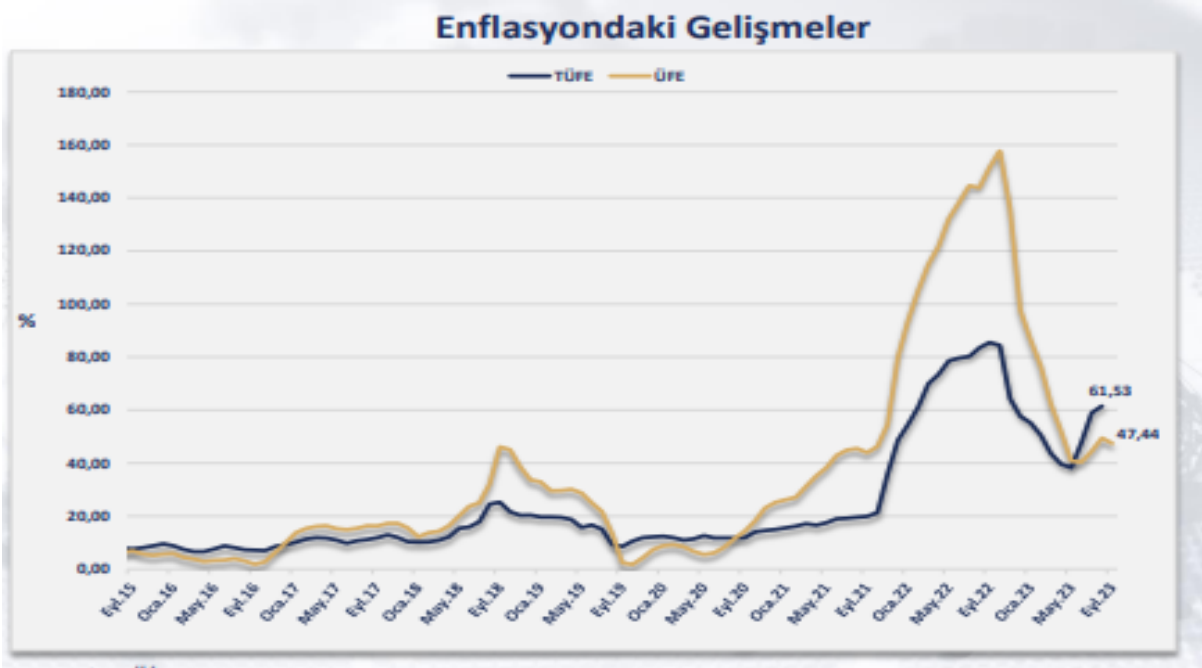
Türkiye ekonomisi 2023 yılının birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre % 3,8 oranında büyümüştür. 2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama % 5,6 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 09.10.2023

6.1.3. ENFLASYON

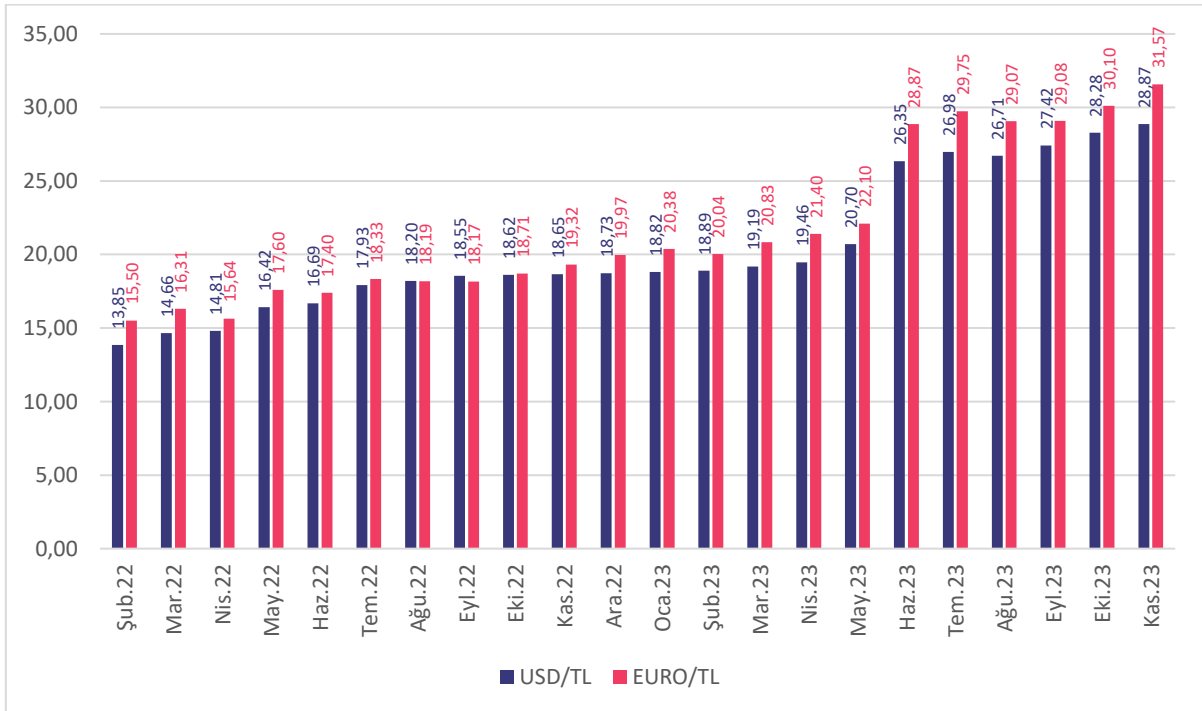
2023 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE’de % 61,53 oranında, Yİ-ÜFE’de ise % 47,44 oranında artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 10.11.2023

6.1.4. DÖVİZ KURLARI

2022 yılının 4. çeyreğini 18,73 TL ile kapatan Amerikan doları 2023 Kasım ayını 28,87 TL seviyesinde, 2022 yılının 4. çeyreğini 19,97 TL ile kapatan Euro ise; 2023 Kasım ayını 31,57 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

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.

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 cephe 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 ve yüksek kredi maliyetleri nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

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

Küresel ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında 2022 yılından süre gelen enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemlerin hâkim olduğu bir dönemi 2023 yılı ilk çeyreğinde de yaşamıştır. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın ilk çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati tedbirler ile yüzde 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. 2023 yılı ilk üç aylık enflasyon yüzde 12,5 olurken bir önceki yılın aynı dönemine göre (Mart) yıllık, yüzde 50,5 düzeyinde gerçekleşmiştir

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 11,5'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 13.9'luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olarak gerçekleşmiştir

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 141,5, reel olarak ise yüzde 56,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 20,493 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 31,802 TL olmuştur.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul satış fiyatlarında bir önceki yıla göre enflasyon oranının üzerinde artış olduğu gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konumları, mimari-inşaat özellikleri ile sahip oldukları manzara ve raporda "6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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 sübjektif 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 beklemleri 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 görülmele 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 gerçekleştirenin 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 kılabacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapip 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 yansıtabacaktır.

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 m² birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

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

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

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

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

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Nurol Tower'ın 13. normal katında yer alan, 73 m² olarak pazarlanmakta olan konut aylık 36.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 493,-TL)
İlgili tel.: 0549 651 56 95
- 2) Nurol Tower'ın 20. normal katında yer alan, 85 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut tüm giderler dahil olarak aylık 60.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 706,-TL) İlgili tel.: 0553 373 76 61
- 3) Nurol Tower'ın 30. normal katında yer alan, 75 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut aylık 37.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 493,-TL) İlgili tel.: 0530 393 62 82
- 4) Nurol Tower'ın 7. normal katında yer alan, 85 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut tüm giderler dahil olarak aylık 37.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 706,-TL) İlgili tel.: 0530 393 62 82

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 5) Nurol Tower'ın 15. normal katında yer alan, 195 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis aylık 115.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 590,-TL) İlgili tel.: 0533 363 88 01
- 6) Trump Tower'ın 20. normal katında yer alan, 500 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis aylık 320.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 640,-TL) İlgili tel.: 0533 348 95 16
- 7) Trump Tower'ın 25. normal katında yer alan, 500 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis aylık 320.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 640,-TL) İlgili tel.: 0533 348 95 16
- 8) Trump Tower'ın 26. normal katında yer alan, 210 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis aylık 160.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 762,-TL) İlgili tel.: 0533 348 95 16

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 9) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Dr. Cemil Bengü Caddesi üzerinde bulunan 324 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 160.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 494,-TL)
İlgili tel.: 0532 655 68 73
- 10) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Mecidiyeköy Yolu Caddesi'ne çıkan sokak üzerinde bulunan 45 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 28.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 622,-TL)
İlgili tel.: 0537 575 82 47
- 11) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Şevketpaşa Caddesi üzerinde bulunan 220 m² (110 m² zemin kat + 110 m² normal kat) olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 70.000,-TL bedelle kiralıktır. (Taşınmazın etkili alanı 165 m² olarak alınmıştır.) (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 424,-TL)
İlgili tel.: 0536 485 44 61
- 12) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Mecidiyeköy Yolu Caddesi'ne çıkan sokak üzerinde bulunan 350 m² (150 m² zemin kat, 150 m² 1.normal kat, 50 m² 2.normal kat) olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 90.000,-TL bedelle kiralıktır. (Taşınmazın etkili alanı 250 m² olarak alınmıştır.) (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 360,-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 9 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 m² birim pazar kira 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 aylık m² birim pazar kira değerleri belirlenmiştir.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.1.3. 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 KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	493	-5%	0%	-10%	20%	0%	-15%	444
Emsal 2	706	-15%	0%	-35%	20%	0%	-10%	424
Emsal 3	493	-15%	0%	-10%	20%	0%	-5%	444
Emsal 4	706	-5%	0%	-35%	20%	0%	-20%	424
Ortalama								434

OFİS PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 5	590	-20%	0%	-15%	20%	0%	-15%	413
Emsal 6	640	-15%	-20%	-10%	20%	5%	-15%	416
Emsal 7	640	-10%	-20%	-10%	20%	5%	-15%	448
Emsal 8	762	-20%	-20%	-10%	20%	0%	-15%	419
Ortalama								424

DÜKKAN PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 9	494	-20%	5%	0%	5%	-15%	371
Emsal 10	622	-15%	5%	0%	-20%	-10%	373
Emsal 11	424	-20%	10%	10%	-5%	-5%	382
Emsal 12	360	-20%	10%	20%	0%	-5%	378
Ortalama							376

7.3.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dâhil aylık m² 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 ²)	AYLIK M ² BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	8	3. NORMAL	KONUT	59,30	438	25.970
2	9	3. NORMAL	KONUT	61,50	434	26.690
3	75	12. NORMAL	KONUT	60,80	382	23.230
4	86	13. NORMAL	KONUT	125,73	401	50.420
5	217	29. NORMAL	KONUT	61,50	466	28.660
6	218	29. NORMAL	KONUT	59,30	447	26.510
7	219	29. NORMAL	KONUT	60,80	441	26.810
8	221	29. NORMAL	KONUT	125,73	476	59.850
9	223	29. NORMAL	KONUT	60,80	441	26.810
10	224	29. NORMAL	KONUT	59,30	447	26.510
11	225	29. NORMAL	KONUT	61,50	466	28.660
12	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48	462	274.190
13	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	376	89.490
14	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	422	10.010
15	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	421	4.450
16	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	355	39.550
17	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	214	44.700
18	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	214	49.140
19	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26	282	19.530
20	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	214	49.140
21	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	214	44.700
22	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	329	36.650
23	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	376	12.920
24	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	376	89.490
25	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	404	4.210

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİ

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
26	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	282	19.280
27	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	329	8.600
28	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	424	114.670
29	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	382	50.990
30	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	382	64.990
31	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	339	85.130
32	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	361	50.180
33	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	360	55.140
34	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	361	44.020
35	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	361	44.020
36	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	360	55.140
37	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	361	50.180
38	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	339	85.030
39	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	382	64.970
40	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	382	50.990
41	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	424	114.670
42	313	1. NORMAL	OFİS	437,80	403	176.430
43	314	1. NORMAL	OFİS	131,90	424	55.930
44	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	403	79.560
45	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	361	45.060
46	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	361	49.520
47	318	1. NORMAL	OFİS	116,00	360	41.760
48	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	360	41.720
49	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	361	49.520
50	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	361	45.060
51	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	403	79.570
52	323	1. NORMAL	OFİS	131,90	424	55.930
53	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	403	176.160
54	325	2. NORMAL	OFİS	437,81	403	176.440
55	326	2. NORMAL	OFİS	131,90	424	55.930
56	327	2. NORMAL	OFİS	197,40	403	79.550
57	328	2. NORMAL	OFİS	124,82	361	45.060
58	329	2. NORMAL	OFİS	137,17	361	49.520
59	330	2. NORMAL	OFİS	116,00	360	41.760
60	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	360	41.720
61	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	361	49.520
62	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	361	45.060
63	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	403	79.580
64	335	2. NORMAL	OFİS	131,90	424	55.930
65	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	403	176.170
TOPLAM						3.868.750

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 m² 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 15. normal katında yer alan, 146 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut 18.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 126.710,-TL) İlgili tel.: 0530 886 67 65
- 2) Trump Towers'ın 14. normal katında yer alan, 180 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut 21.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 116.670,-TL) İlgili tel.: 0531 704 20 80
- 3) Trump Towers'ın 11. normal katında yer alan, 142 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut 17.400.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 122.540,-TL) İlgili tel.: 0507 387 65 34
- 4) Trump Towers'ın 25. normal katında yer alan, 110 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu konut 13.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 118.180,-TL) İlgili tel.: 0530 873 03 07

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

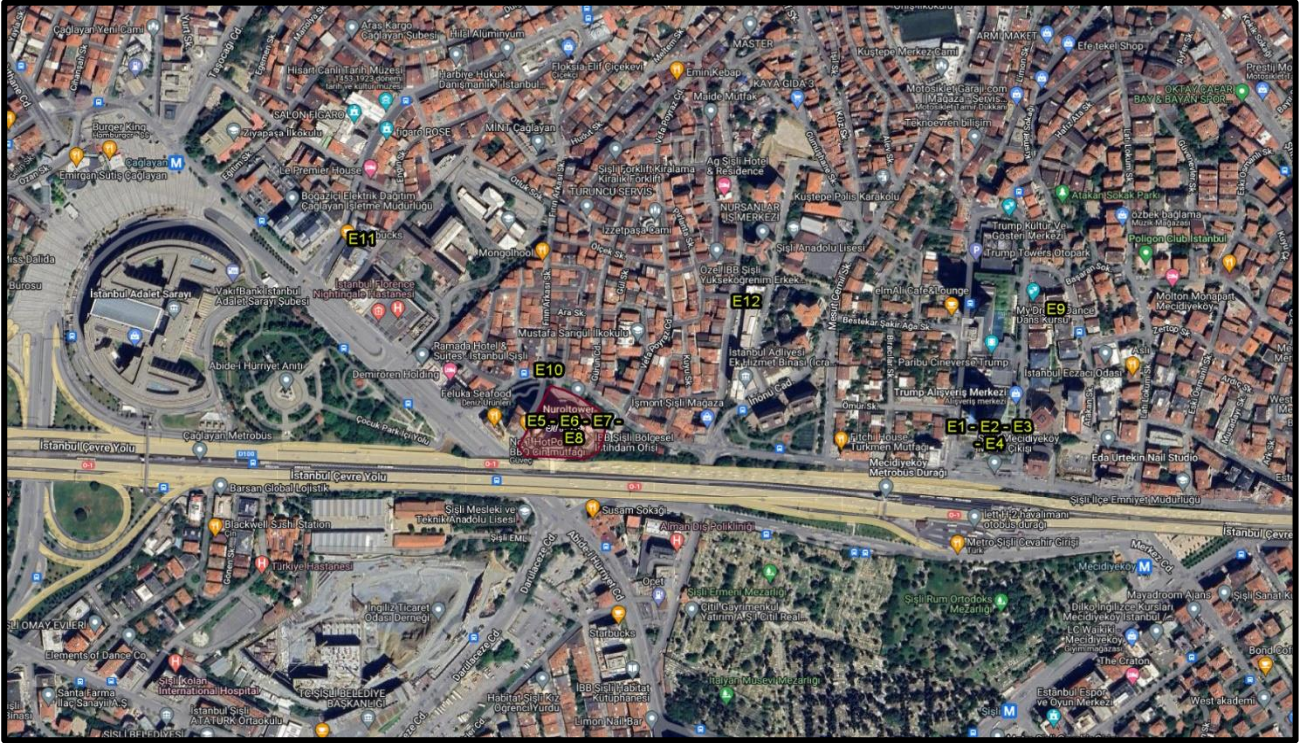
- 5) Nurol Tower'ın 28. normal katında yer alan, 94 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 15.400.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 163.830,-TL) İlgili tel.: 0212 345 01 92
- 6) Nurol Tower'ın 11. normal katında yer alan, 73 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 12.950.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 177.400,-TL) İlgili tel.: 0212 345 01 92
- 7) Nurol Tower'ın 5. normal katında yer alan, 73 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 10.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 143.840,-TL) İlgili tel.: 0212 830 30 55
- 8) Nurol Tower'ın 11. normal katında yer alan, 193 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 32.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 165.800,-TL) İlgili tel.: 0212 345 01 92

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 9) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 400 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 38.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 95.000,-TL) İlgili tel.: 0216 350 20 02
- 10) Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan 360 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 35.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 97.220,-TL) İlgili tel.: 0212 278 00 68
- 11) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 85 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 12.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 141.180,-TL) İlgili tel.: 0212 211 28 79
- 12) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan 170 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 12.250.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 72.060,-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 9 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 m² 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 m² 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 ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	126.710	0%	-20%	-5%	20%	5%	-10%	114.040
Emsal 2	116.670	0%	-20%	-5%	20%	10%	-10%	110.840
Emsal 3	122.540	0%	-20%	-5%	20%	5%	-10%	110.290
Emsal 4	118.180	5%	-20%	-5%	20%	5%	-10%	112.270
Ortalama								111.860

OFİS PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)

Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 5	163.830	-15%	0%	-20%	20%	-15%	-5%	106.490
Emsal 6	177.400	-10%	0%	-20%	20%	-15%	-15%	106.440
Emsal 7	143.840	-5%	0%	-20%	20%	-15%	-5%	107.880
Emsal 8	165.800	-15%	0%	-20%	20%	-5%	-15%	107.770
Ortalama								107.150

DÜKKAN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)

Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 9	95.000	-5%	-5%	0%	5%	-10%	80.750
Emsal 10	97.220	-5%	-5%	0%	5%	-10%	82.640
Emsal 11	141.180	-10%	5%	0%	-20%	-15%	84.710
Emsal 12	72.060	-5%	5%	15%	10%	-10%	82.870
Ortalama							82.740

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 m² birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	8	3. NORMAL	KONUT	59,30	112.820	6.690.000
2	9	3. NORMAL	KONUT	61,50	111.860	6.880.000
3	75	12. NORMAL	KONUT	60,80	98.530	5.990.000
4	86	13. NORMAL	KONUT	125,73	103.430	13.005.000
5	217	29. NORMAL	KONUT	61,50	120.020	7.380.000
6	218	29. NORMAL	KONUT	59,30	115.330	6.840.000
7	219	29. NORMAL	KONUT	60,80	113.560	6.905.000
8	221	29. NORMAL	KONUT	125,73	122.650	15.420.000
9	223	29. NORMAL	KONUT	60,80	113.560	6.905.000
10	224	29. NORMAL	KONUT	59,30	115.330	6.840.000
11	225	29. NORMAL	KONUT	61,50	120.020	7.380.000
12	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48	101.770	60.400.000
13	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	82.740	19.690.000
14	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	92.830	2.205.000
15	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	92.750	980.000
16	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	78.110	8.700.000
17	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	47.160	9.850.000
18	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	47.080	10.810.000
19	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26	62.060	4.300.000
20	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	47.080	10.810.000

PAZAR DEĞERLERİ						
SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
21	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	47.160	9.850.000
22	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	72.400	8.065.000
23	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	82.740	2.845.000
24	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	82.740	19.690.000
25	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	88.860	925.000
26	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	62.060	4.245.000
27	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	72.310	1.890.000
28	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	107.150	28.980.000
29	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	96.540	12.885.000
30	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	96.440	16.405.000
31	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	85.720	21.525.000
32	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	91.180	12.675.000
33	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	91.080	13.950.000
34	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	91.180	11.120.000
35	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	91.180	11.120.000
36	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	91.080	13.950.000
37	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	91.180	12.675.000
38	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	85.610	21.475.000
39	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	96.540	16.420.000
40	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	96.540	12.885.000
41	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	107.150	28.980.000
42	313	1. NORMAL	OFİS	437,80	101.790	44.565.000
43	314	1. NORMAL	OFİS	131,90	107.150	14.135.000
44	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	101.790	20.095.000
45	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	91.180	11.380.000
46	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	91.180	12.505.000
47	318	1. NORMAL	OFİS	116,00	91.080	10.565.000
48	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	91.080	10.555.000
49	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	91.180	12.505.000
50	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	91.180	11.380.000
51	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	101.900	20.120.000
52	323	1. NORMAL	OFİS	131,90	107.150	14.135.000
53	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	101.790	44.495.000
54	325	2. NORMAL	OFİS	437,81	101.790	44.565.000
55	326	2. NORMAL	OFİS	131,90	107.150	14.135.000
56	327	2. NORMAL	OFİS	197,40	101.790	20.095.000
57	328	2. NORMAL	OFİS	124,82	91.180	11.380.000
58	329	2. NORMAL	OFİS	137,17	91.180	12.505.000
59	330	2. NORMAL	OFİS	116,00	91.080	10.565.000
60	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	91.080	10.555.000
61	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	91.180	12.505.000
62	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	91.180	11.380.000
63	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	101.900	20.120.000
64	335	2. NORMAL	OFİS	131,90	107.150	14.135.000
65	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	101.790	44.495.000
TOPLAM						953.405.000



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. İNDİRGE/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 m² birim kira değerlerinin; "7.4.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan satılık emsallerin m² birim pazar değerlerine olan oranları incelenmiştir.

Yakın bölgedeki benzer projeler incelendiğinde geri dönüş sürelerinin 18 - 25 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu konutlar dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 22 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = % 4,55** (100 / 22 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 19 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = % 5,25** (100 / 19 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 ²)	KAP. ORANI (%)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	8	3. NORMAL	KONUT	59,30	4,75%	25.970	6.560.000
2	9	3. NORMAL	KONUT	61,50	4,75%	26.690	6.745.000
3	75	12. NORMAL	KONUT	60,80	4,75%	23.230	5.870.000
4	86	13. NORMAL	KONUT	125,73	4,75%	50.420	12.740.000
5	217	29. NORMAL	KONUT	61,50	4,75%	28.660	7.240.000
6	218	29. NORMAL	KONUT	59,30	4,75%	26.510	6.695.000
7	219	29. NORMAL	KONUT	60,80	4,75%	26.810	6.775.000
8	221	29. NORMAL	KONUT	125,73	4,75%	59.850	15.120.000
9	223	29. NORMAL	KONUT	60,80	4,75%	26.810	6.775.000
10	224	29. NORMAL	KONUT	59,30	4,75%	26.510	6.695.000
11	225	29. NORMAL	KONUT	61,50	4,75%	28.660	7.240.000
12	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48	5,25%	274.190	62.670.000
13	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	5,25%	89.490	20.455.000
14	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	5,25%	10.010	2.290.000
15	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	5,25%	4.450	1.015.000
16	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	5,25%	39.550	9.040.000
17	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	5,25%	44.700	10.215.000
18	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	5,25%	49.140	11.230.000
19	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26	5,25%	19.530	4.465.000
20	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	5,25%	49.140	11.230.000
21	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	5,25%	44.700	10.215.000
22	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	5,25%	36.650	8.375.000
23	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	5,25%	12.920	2.955.000
24	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	5,25%	89.490	20.455.000
25	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	5,25%	4.210	960.000
26	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	5,25%	19.280	4.405.000
27	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	5,25%	8.600	1.965.000
28	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	4,55%	114.670	30.245.000
29	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	4,55%	50.990	13.450.000
30	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	4,55%	64.990	17.140.000
31	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	4,55%	85.130	22.450.000
32	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	4,55%	50.180	13.235.000
33	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	4,55%	55.140	14.540.000
34	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	4,55%	44.020	11.610.000
35	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	4,55%	44.020	11.610.000
36	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	4,55%	55.140	14.540.000

PAZAR DEĞERLERİ							
SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	KAP. ORANI (%)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
37	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	4,55%	50.180	13.235.000
38	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	4,55%	85.030	22.425.000
39	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	4,55%	64.970	17.135.000
40	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	4,55%	50.990	13.450.000
41	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	4,55%	114.670	30.245.000
42	313	1. NORMAL	OFİS	437,80	4,55%	176.430	46.530.000
43	314	1. NORMAL	OFİS	131,90	4,55%	55.930	14.750.000
44	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	4,55%	79.560	20.985.000
45	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	4,55%	45.060	11.885.000
46	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	4,55%	49.520	13.060.000
47	318	1. NORMAL	OFİS	116,00	4,55%	41.760	11.015.000
48	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	4,55%	41.720	11.005.000
49	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	4,55%	49.520	13.060.000
50	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	4,55%	45.060	11.885.000
51	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	4,55%	79.570	20.985.000
52	323	1. NORMAL	OFİS	131,90	4,55%	55.930	14.750.000
53	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	4,55%	176.160	46.460.000
54	325	2. NORMAL	OFİS	437,81	4,55%	176.440	46.535.000
55	326	2. NORMAL	OFİS	131,90	4,55%	55.930	14.750.000
56	327	2. NORMAL	OFİS	197,40	4,55%	79.550	20.980.000
57	328	2. NORMAL	OFİS	124,82	4,55%	45.060	11.885.000
58	329	2. NORMAL	OFİS	137,17	4,55%	49.520	13.060.000
59	330	2. NORMAL	OFİS	116,00	4,55%	41.760	11.015.000
60	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	4,55%	41.720	11.005.000
61	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	4,55%	49.520	13.060.000
62	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	4,55%	45.060	11.885.000
63	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	4,55%	79.580	20.990.000
64	335	2. NORMAL	OFİS	131,90	4,55%	55.930	14.750.000
65	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	4,55%	176.170	46.460.000
						TOPLAM	988.450.000

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.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	3.868.750	953.405.000
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	---	988.450.000

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 **3.868.750,-TL (Üçmilyonsekizyüzaltmışsekizbinyediyüzelli Türk Lirası)**, rapora konu taşınmazların toplam pazar değeri için ise **953.405.000,-TL (Dokuzyüzelliüçmilyondörtüzyüzbeşbin 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 aynı hak tesisi" başlıklı 30. Maddesinin 1. fıkrasında "Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı 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
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	3.868.750,-TL	4.642.500,-TL
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	953.405.000,-TL	1.126.941.350,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- 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. 29.12.2023

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 22.12.2023)

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