

**DEĞERLEME RAPORU**  
**NUROL GYO A.Ş.**

**ŞİŞLİ / İSTANBUL**  
**NUROL TOWER**  
**( 176 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM )**

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi - No</b>	: 02 Aralık 2019 - 002
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 26 Aralık 2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2019
<b>Rapor No</b>	: 2019/5849
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nuro! Tower bünyesindeki 176 adet bağımsız bölüm Şişli / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 176 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Turizm Tesis Alanı" "Emsal: 3,00 ve Yençok: Serbest"
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam pazar değeri	534.130.000,-TL	89.756.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğın 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**İÇİNDEKİLER**

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	19
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	27
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	41
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	60
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	63



## 1. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebine istinaden yukarıda tapu bilgileri belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

#### Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

## 1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 2. BÖLÜM

## RAPOR BİLGİLERİ

### 2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde, 2019/5849 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

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

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

### 2.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2019 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2019 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### 2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 002 no'lu ve 02.12.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NOVATD RAPOR NO: 2019/5849

**2.6 Değerleme konusu gayrimenkullerin aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler**

1.

Talep Tarihi : 01 Aralık 2019 - 002

Ekspertiz Tarihi : 25 Aralık 2019

Rapor Tarihi : 31 Aralık 2019

Rapor No : 2018/6254

Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206  
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	<b>532.262.000,-TL</b>
--	------------------------

**Not: 183 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.**

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

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Atşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820
<b>Not-1 :</b>	Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
<b>Not-2 :</b>	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

**3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler**

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



### 3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

Bu rapor, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

## 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

## 4.1 Gayrimenkullerin yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

## 4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

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

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	1	3. Normal	Konut	1427 / 684219	230	22739
2	2	3. Normal	Konut	1376 / 684219	230	22740
3	3	3. Normal	Konut	1410 / 684219	230	22741
4	4	3. Normal	Konut	1094 / 684219	230	22742
5	5	3. Normal	Konut	2916 / 684219	230	22743
6	6	3. Normal	Konut	1094 / 684219	230	22744
7	7	3. Normal	Konut	1410 / 684219	230	22745
8	8	3. Normal	Konut	1376 / 684219	230	22746
9	9	3. Normal	Konut	1427 / 684219	230	22747
10	23	6. Normal	Konut	2916 / 684219	230	22761
11	29	7. Normal	Konut	1376 / 684219	230	22767
12	32	7. Normal	Konut	2916 / 684219	231	22770
13	34	7. Normal	Konut	1410 / 684219	231	22772
14	56	10. Normal	Konut	1376 / 684219	231	22794
15	59	10. Normal	Konut	2916 / 684219	231	22797
16	61	10. Normal	Konut	1410 / 684219	231	22799
17	62	10. Normal	Konut	1376 / 684219	231	22800

18	70	11. Normal	Konut	1410 / 684219	231	22808
19	71	11. Normal	Konut	1376 / 684219	231	22809
20	75	12. Normal	Konut	1410 / 684219	231	22813
21	80	12. Normal	Konut	1376 / 684219	231	22818
22	82	13. Normal	Konut	1427 / 684219	231	22820
23	83	13. Normal	Konut	1376 / 684219	231	22821
24	84	13. Normal	Konut	1410 / 684219	231	22822
25	85	13. Normal	Konut	1094 / 684219	231	22823
26	86	13. Normal	Konut	2916 / 684219	231	22824
27	87	13. Normal	Konut	1094 / 684219	231	22825
28	88	13. Normal	Konut	1410 / 684219	231	22826
29	89	13. Normal	Konut	1376 / 684219	231	22827
30	90	13. Normal	Konut	1427 / 684219	231	22828
31	91	14. Normal	Konut	1427 / 684219	231	22829
32	92	14. Normal	Konut	1376 / 684219	231	22830
33	93	14. Normal	Konut	1410 / 684219	231	22831
34	97	14. Normal	Konut	1410 / 684219	231	22835
35	98	14. Normal	Konut	1376 / 684219	231	22836
36	99	14. Normal	Konut	1427 / 684219	231	22837
37	107	15. Normal	Konut	1376 / 684219	231	22845
38	134	19. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22872
39	137	20. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22875
40	146	21. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22884
41	150	21. Normal	Konut	1094 / 684219	232	22888
42	151	21. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22889
43	152	21. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22890
44	160	22. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22898
45	168	23. Normal	Konut	1094 / 684219	232	22906
46	169	23. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22907
47	170	23. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22908
48	171	23. Normal	Konut	1427 / 684219	232	22909
49	196	26. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22934
50	197	26. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22935
51	198	26. Normal	Konut	1427 / 684219	232	22936
52	209	28. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22947
53	210	28. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22948
54	214	28. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22952
55	215	28. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22953
56	216	28. Normal	Konut	1427 / 684219	232	22954
57	217	29. Normal	Konut	1427 / 684219	232	22955
58	218	29. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22956
59	219	29. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22957

60	220	29. Normal	Konut	1094 / 684219	232	22958
61	221	29. Normal	Konut	2916 / 684219	232	22959
62	222	29. Normal	Konut	1094 / 684219	232	22960
63	223	29. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22961
64	224	29. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22962
65	225	29. Normal	Konut	1427 / 684219	232	22963
66	226	30. Normal	Konut	1427 / 684219	232	22964
67	227	30. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22965
68	228	30. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22966
69	229	30. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22967
70	230	30. Normal	Konut	2916 / 684219	233	22968
71	231	30. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22969
72	232	30. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22970
73	233	30. Normal	Konut	1376 / 684219	233	22971
74	234	30. Normal	Konut	1427 / 684219	233	22972
75	235	31. Normal	Konut	1427 / 684219	233	22973
76	236	31. Normal	Konut	1376 / 684219	233	22974
77	237	31. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22975
78	238	31. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22976
79	239	31. Normal	Konut	2916 / 684219	233	22977
80	240	31. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22978
81	241	31. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22979
82	242	31. Normal	Konut	1376 / 684219	233	22980
83	243	31. Normal	Konut	1427 / 684219	233	22981
84	244	32. Normal	Konut	1427 / 684219	233	22982
85	245	32. Normal	Konut	1376 / 684219	233	22983
86	246	32. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22984
87	247	32. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22985
88	248	32. Normal	Konut	2916 / 684219	233	22986
89	249	32. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22987
90	250	32. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22988
91	251	32. Normal	Konut	1376 / 684219	233	22989
92	252	32. Normal	Konut	1427 / 684219	233	22990
93	253	33. Normal	Konut	1427 / 684219	233	22991
94	254	33. Normal	Konut	1376 / 684219	233	22992
95	255	33. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22993
96	256	33. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22994
97	257	33. Normal	Konut	2916 / 684219	233	22995
98	258	33. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22996
99	259	33. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22997
100	260	33. Normal	Konut	1376 / 684219	233	22998
101	261	33. Normal	Konut	1427 / 684219	233	22999

102	262	34. Normal	Konut	1427 / 684219	233	23000
103	263	34. Normal	Konut	1376 / 684219	233	23001
104	264	34. Normal	Konut	1410 / 684219	233	23002
105	265	34. Normal	Konut	1094 / 684219	233	23003
106	266	34. Normal	Konut	2916 / 684219	233	23004
107	267	34. Normal	Konut	1094 / 684219	233	23005
108	268	34. Normal	Konut	1410 / 684219	233	23006
109	269	34. Normal	Konut	1376 / 684219	233	23007
110	270	34. Normal	Konut	1427 / 684219	233	23008
111	271	35. Normal	Kafeterya	13766 / 684219	233	23009
112	272	2. Bodrum	Dükkan	5521 / 684219	233	23010
113	273	2. Bodrum	Dükkan	550 / 684219	233	23011
114	274	2. Bodrum	Dükkan	245 / 684219	233	23012
115	275	2. Bodrum	Dükkan	2584 / 684219	233	23013
116	276	2. Bodrum	Dükkan	4845 / 684219	233	23014
117	277	2. Bodrum	Dükkan	5326 / 684219	233	23015
118	278	2. Bodrum	Dükkan	1607 / 684219	233	23016
119	279	2. Bodrum	Dükkan	5326 / 684219	233	23017
120	280	2. Bodrum	Dükkan	4845 / 684219	233	23018
121	281	2. Bodrum	Dükkan	2584 / 684219	233	23019
122	282	2. Bodrum	Dükkan	797 / 684219	233	23020
123	283	2. Bodrum	Dükkan	5521 / 684219	233	23021
124	284	2. Bodrum	Dükkan	241 / 684219	233	23022
125	285	2. Bodrum	Dükkan	1586 / 684219	233	23023
126	286	2. Bodrum	Dükkan	606 / 684219	233	23024
127	287	1. Bodrum	Ofis	6273 / 684219	233	23025
128	288	1. Bodrum	Ofis	3096 / 684219	233	23026
129	289	1. Bodrum	Ofis	3946 / 684219	233	23027
130	290	1. Bodrum	Ofis	5825 / 684219	233	23028
131	291	1. Bodrum	Ofis	3224 / 684219	233	23029
132	292	1. Bodrum	Ofis	3553 / 684219	233	23030
133	293	1. Bodrum	Ofis	2829 / 684219	233	23031
134	294	1. Bodrum	Ofis	2829 / 684219	233	23032
135	295	1. Bodrum	Ofis	3553 / 684219	233	23033
136	296	1. Bodrum	Ofis	3224 / 684219	233	23034
137	297	1. Bodrum	Ofis	5818 / 684219	233	23035
138	298	1. Bodrum	Ofis	3945 / 684219	233	23036
139	299	1. Bodrum	Ofis	3096 / 684219	233	23037
140	300	1. Bodrum	Ofis	6273 / 684219	233	23038
141	301	Zemin	Ofis	10530 / 684219	233	23039
142	302	Zemin	Ofis	3768 / 684219	233	23040
143	303	Zemin	Ofis	5598 / 684219	233	23041

144	304	Zemin	Ofis	3165 / 684219	233	23042
145	305	Zemin	Ofis	3489 / 684219	233	23043
146	306	Zemin	Ofis	2789 / 684219	233	23044
147	307	Zemin	Ofis	2789 / 684219	233	23045
148	308	Zemin	Ofis	3489 / 684219	233	23046
149	309	Zemin	Ofis	3165 / 684219	233	23047
150	310	Zemin	Ofis	5591 / 684219	233	23048
151	311	Zemin	Ofis	3768 / 684219	233	23049
152	312	Zemin	Ofis	10530 / 684219	233	23050
153	313	1. Normal	Ofis	10155 / 684219	233	23051
154	314	1. Normal	Ofis	3060 / 684219	233	23052
155	315	1. Normal	Ofis	4579 / 684219	233	23053
156	316	1. Normal	Ofis	2895 / 684219	233	23054
157	317	1. Normal	Ofis	3182 / 684219	233	23055
158	318	1. Normal	Ofis	2691 / 684219	233	23056
159	319	1. Normal	Ofis	2688 / 684219	233	23057
160	320	1. Normal	Ofis	3182 / 684219	233	23058
161	321	1. Normal	Ofis	2895 / 684219	233	23059
162	322	1. Normal	Ofis	4580 / 684219	233	23060
163	323	1. Normal	Ofis	3060 / 684219	233	23061
164	324	1. Normal	Ofis	10140 / 684219	233	23062
165	325	2. Normal	Ofis	10155 / 684219	233	23063
166	326	2. Normal	Ofis	3060 / 684219	233	23064
167	327	2. Normal	Ofis	4579 / 684219	234	23065
168	328	2. Normal	Ofis	2895 / 684219	234	23066
169	329	2. Normal	Ofis	3182 / 684219	234	23067
170	330	2. Normal	Ofis	2691 / 684219	234	23068
171	331	2. Normal	Ofis	2688 / 684219	234	23069
172	332	2. Normal	Ofis	3182 / 684219	234	23070
173	333	2. Normal	Ofis	2895 / 684219	234	23071
174	334	2. Normal	Ofis	4580 / 684219	234	23072
175	335	2. Normal	Ofis	3060 / 684219	234	23073
176	336	2. Normal	Ofis	10140 / 684219	234	23074

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

#### 4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Şişli Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 13.09.2019 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre taşınmazların üzerinde müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

①

2

**Beyanlar Bölümü:****(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)**

- o Yönetim planı: 01.12.2015 tarihli. (01.12.2015 tarih ve 21059 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (10.02.2016 tarih ve 2510 yevmiye no ile)
- o Yönetim planı değişikliği: 10.08.2016 tarihli. (11.08.2016 tarih ve 14601 yev. no ile)
- o 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 yev. no ile)

**Serhler Bölümü: (\*)****(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)**

- o 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 yev. no ile).
- o Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, 14.04.2015 tarihinden başlamak üzere yıllığı 1,-TL bedelle, 99 yıl süre ile kira sözleşmesi vardır. (28.05.2015 tarih ve 10025 yevmiye no ile).

**Rehinler Bölümü: (\*\*)****(33 No'lu B.B. Hariç Tüm Taşınmazlar Üzerinde Müstereken)**

- o Alternatifbank A.Ş. lehine 1. dereceden 160.000.000,-USD bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (19.12.2014 tarih ve 21862 yevmiye no ile)

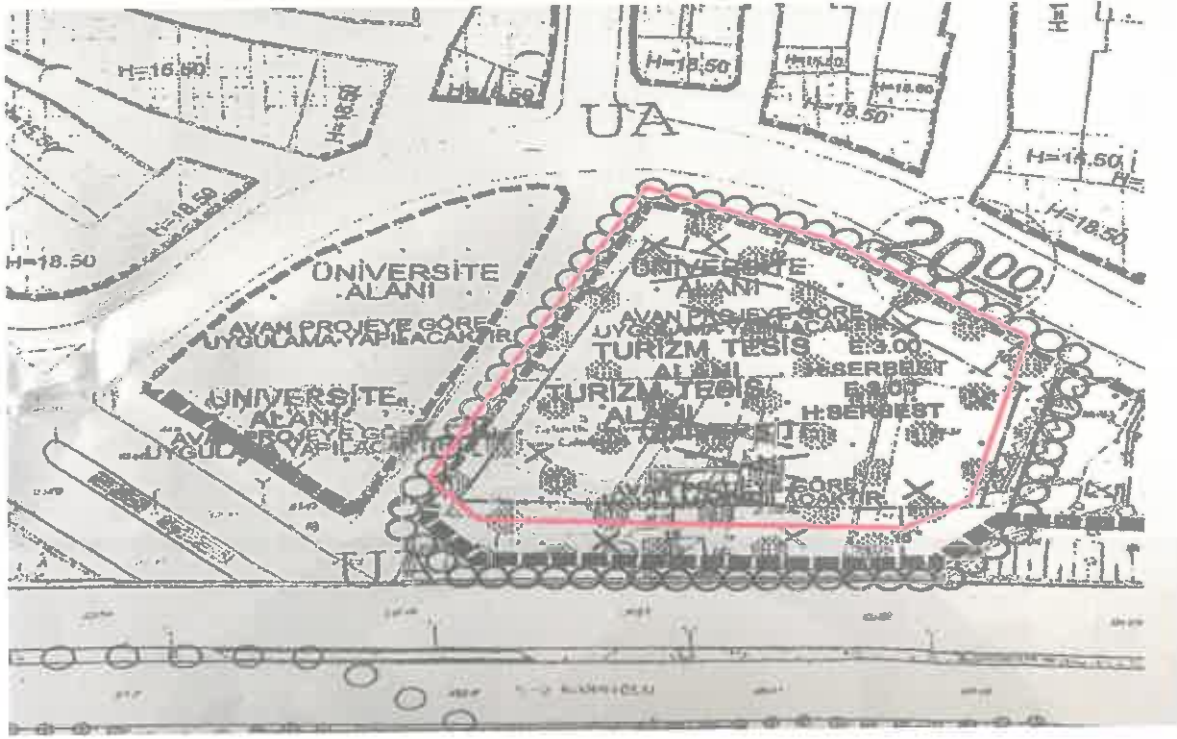
**4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler**

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve 18.11.2019 tarih ve 43623916-115.01.03-E.32944 sayılı imar durum yazısına göre rapor konusu taşınmazların 07.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 9773 Ada 1-2 Parseller (Tevhid işlemi sonucu 9773 Ada, 3 Parsel olan) Uygulama İmar Planı'nda "Turizm Tesis Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Ancak daha sonra "Söz konusu plan tadilatı İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 30.03.2017 tarih ve 2014/656 Esas ve 2017/829 sayılı ve İstanbul 7.İdare Mahkemesi'nin 29.11.2017 tarih ve 2017/767 Esas ve 2017/2305 sayılı kararları ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup, plansız kalan alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları Büyükşehir Belediye Başkanlığınca henüz sonuçlandırılmamıştır." denmektedir.

ADA NO	PARSEL NO	PLAN FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTI
9773	3	Turizm Tesis Alanı	KAKS (E): 3,00 ve Yencok: Serbest

### İptal Kararı Alınan 1/1000 Ölçekli Plan Örneği



**Not: Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal):** Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade eder.

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27.11.2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holününün 6 m<sup>2</sup>'si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

- Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
- Siğınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, shaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
- Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
- Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'si,
- Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
- Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m<sup>2</sup>'si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.



#### 4.1.4 Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Şişli Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 22.06.2015 tarih ve 2015.8287/R.1848650 numaralı mimari proje incelenmiştir.

Taşınmazlar kat, kattaki konum alan ve mimari olarak projesiyle uyumludur.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların konumlandığı binaya ait yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlandıkları binaya ait 04.11.2011 tarih ve 3/1 no'lu yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 57.378,83 m<sup>2</sup>), 03.08.2012 tarih ve 11/3-1 no'lu tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 53.584,50 m<sup>2</sup>), 18.08.2014 tarih ve bila no'lu tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 68.612,38 m<sup>2</sup>), 26.06.2015 tarih ve 11/3-1 sayılı tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 68.917,09 m<sup>2</sup>) ve 25.01.2016 tarih ve 1895097 no'lu yapı kullanma izin belgesi (toplam inşaat alanı 68.917,09 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.
- Şişli Tapu Müdürlüğü arşivinde incelen kat irtifakına esas mimari proje Şişli Belediye arşivinde de incelenmiştir.
- Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

#### 4.2 Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanı ile İlgili irtifak hakkı TEK Kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, şerhler rutin uygulama olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipotek, parsel üzerine inşa edilmiş olan Nuro Tower Projesi inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı)

**Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."**

### **4.3 Gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler**

#### **4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirlenmiştir.

#### **4.3.2 Belediye İncelemesi**

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 18.11.2019 tarih ve 43623916-115.01.03-E.32944 sayılı alınan ve ekte sunulan imar durumu yazısına göre;

Son 3 yıllık değişiklikler incelendiğinde; Parsel daha önce 07.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 9773 Ada 1-2 Parseller (Tevhid işlemi sonucu 9773 Ada, 3 Parsel olan) Uygulama İmar Planı'nda "Turizm Tesis Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Ancak daha sonra "Söz konusu plan tadilatı İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 30.03.2017 tarih ve 2014/656 Esas ve 2017/829 sayılı ve İstanbul 7.İdare Mahkemesi'nin 29.11.2017 tarih ve 2017/767 Esas ve 2017/2305 sayılı kararları ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup, plansız kalan alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları Büyükşehir Belediye Başkanlığınca henüz sonuçlandırılmamıştır." denmektedir.

#### **4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi**

Taşınmazların yer aldığı parselde her ne kadar Mahkeme Kararı ile plan iptali de olsa yapıların İskânlı ve Kat Mülkiyetine geçmiş olmaları nedeni ile hukuki durumlarında herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

### **4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

Taşınmazların bulunduğu parselin plan iptali öncesi imar durumu "Turizm Tesis Alanı"dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret ve Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

### **4.5 Gayrimenkuller için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar**

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı binaya ait; yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup, yukarıda raporumuzun 4.1.4 bölümünde detayı paylaşılmıştır.

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



#### **4.6 Gayrimenkullere ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler**

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkuller yapı kullanma izin belgesini almış bağımsız bölüm niteliğindedir. Gayrimenkuller için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

#### **4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi**

İlgili mevzuat uyarınca 9773 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun 4.1.4 bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

#### **4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup yapı denetimle bir ilişkisi kalmamıştır.

#### **4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

#### **4.10 Varsa, gayrimenkul enerjii verimlilik sertifikası hakkında bilgi**

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

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde, 2 kapı no'lu yerde konumlu Nuro Tower bünyesinde bulunan **176 adet bağımsız bölümdür.**

Değerlemeye konu taşınmazların 111 tanesi konut, 50 tanesi ofis, 15 tanesi dükkân ve 1 tanesi ise kafeteryadır.

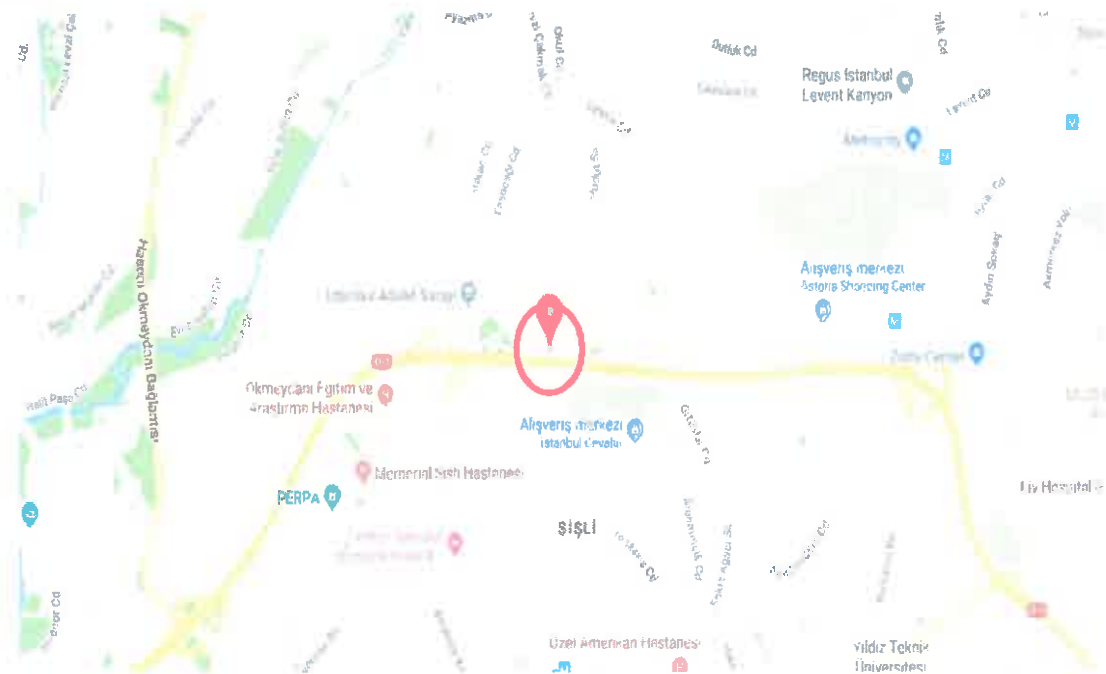
Taşınmazlara ulaşım; ana ulaşım aksı üzerinde olduklarından özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmakta olup, ayrıca İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazalarının, alışveriş merkezlerinin ve rezidans projelerinin çok yakın mesafede olması nedeniyle ulaşımı ve yol tarifi oldukça kolaydır.

Taşınmazlar Çağlayan Adliye'sine çok yakında yer almakta olup, bölgenin en önemli ulaşım aksı niteliğindeki E-5 (D100) Karayolu'na cepheli olup, Büyükdere Caddesi'ne yakın konumludur. Taşınmazların çevresinde genellikle ticari amaçlı iş ve alışveriş merkezi niteliğinde kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazlar İstanbul'un en önemli ticaret bölgelerinde yer almakta olup, yakın çevresinde benzer niteliklerde inşa edilmiş ofis binaları, Çağlayan Adalet Sarayı, Trump Towers blokları, Florence Nightingale Hastanesi, Şişli Endüstri Meslek Lisesi bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbinin yüksek olması ve çevrenin yüksek ticari potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Şişli Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

<b>İNŞAAT TARZI</b>	:	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	:	Ayrık (Blok)
<b>BİNA YAŞI</b>	:	~ 4
<b>KAT ADEDİ</b>	:	45 (7 bodrum, zemin, 36 normal ve çatı katı)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)*</b>	:	68.917,09 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	:	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	:	Mevcut 6 adet (4 adet 700 kVA ve 2 adet 605 kVA kapasiteli)
<b>TRAFO</b>	:	Mevcut 3 adet (Her biri 4.450 kVA kapasiteli)
<b>PARATONER</b>	:	Mevcut (Faraday Kafesi)
<b>SU</b>	:	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	:	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	:	Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	:	Şebeke
<b>KLİMA TESİSATI</b>	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	:	F-C ile 1100 kW ve 425 kW ikişer adet kazan mevcut
<b>UYDU YAYIN SİSTEMİ</b>	:	Mevcut
<b>TELEFON SANTRAL</b>	:	Mevcut
<b>ASANSÖR</b>	:	Mevcut (13 adet)
<b>GÜVENLİK</b>	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
<b>YANGIN İHBAR TES.</b>	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖN. TES.</b>	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	:	Mevcut (2 adet betonarme)
<b>DIŞ CEPHE</b>	:	Cam giydirme cephe, alüminyum doğrama
<b>ÇATI</b>	:	Teras tipi çatı
<b>OTOPARK</b>	:	620 araç için kapalı otopark yeri mevcut

(\*) Toplam inşaat alanı mimari projesinden alınmış olup projedeki tüm bağımsız bölümlerin toplam inşaat alanını ifade etmektedir.

### 5.2.1 Bınanın Genel Özellikleri

- o Söz konusu taşınmazlar 9773 ada 3 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- o Ana gayrimenkul onaylı mimari projesine göre 7 bodrum kat, zemin kat, 36 normal kat ve çatı katı olmak üzere 45 kattan oluşmaktadır.
- o Projesine göre bınanın 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.
- o Proje bünyesinde; 270 adet konut, 50 adet ofis, 15 adet dükkân ve 1 adet kafeterya olmak üzere toplam 336 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- o Bınanın toplam kapalı alanı **68.917,09 m<sup>2</sup>'dir.**
- o Ortak kullanım alanlarındaki tüm zemin, duvar ve tavan kaplamaları tamamlanmış durumdadır.
- o 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.
- o Binada 8 adet kulede, 2 adet çarşıda ve 3 adet otoparkta olmak üzere 13 adet asansör bulunmaktadır.
- o Bınaların güvenliği CCTV sistemi ve metal dedektörü ile proximty kartlı turnike geçiş sistemi ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır.
- o Bınanın dış cephesi, cam giydirme cephe ve alüminyum doğramadır.
- o Taşınmazların peyzaj düzenlemesi tamamlanmıştır.

### 5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların kat, nitelik ve satışa esas brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
1	1	3. Normal	Konut	93,77
2	2	3. Normal	Konut	92,06
3	3	3. Normal	Konut	94,36
4	4	3. Normal	Konut	73,1

5	5	3. Normal	Konut	193,03
6	6	3. Normal	Konut	73,1
7	7	3. Normal	Konut	94,36
8	8	3. Normal	Konut	92,06
9	9	3. Normal	Konut	93,77
10	23	6. Normal	Konut	193,03
11	29	7. Normal	Konut	92,06
12	32	7. Normal	Konut	193,03
13	34	7. Normal	Konut	94,36
14	56	10. Normal	Konut	92,06
15	59	10. Normal	Konut	193,03
16	61	10. Normal	Konut	94,36
17	62	10. Normal	Konut	92,06
18	70	11. Normal	Konut	94,36
19	71	11. Normal	Konut	92,06
20	75	12. Normal	Konut	94,36
21	80	12. Normal	Konut	92,06
22	82	13. Normal	Konut	93,77
23	83	13. Normal	Konut	92,06
24	84	13. Normal	Konut	94,36
25	85	13. Normal	Konut	73,1
26	86	13. Normal	Konut	193,03
27	87	13. Normal	Konut	73,1
28	88	13. Normal	Konut	94,36
29	89	13. Normal	Konut	92,06
30	90	13. Normal	Konut	93,77
31	91	14. Normal	Konut	93,77
32	92	14. Normal	Konut	92,06
33	93	14. Normal	Konut	94,36
34	97	14. Normal	Konut	94,36
35	98	14. Normal	Konut	92,06
36	99	14. Normal	Konut	93,77
37	107	15. Normal	Konut	92,06
38	134	19. Normal	Konut	92,06
39	137	20. Normal	Konut	92,06
40	146	21. Normal	Konut	92,06
41	150	21. Normal	Konut	73,1
42	151	21. Normal	Konut	94,36
43	152	21. Normal	Konut	92,06
44	160	22. Normal	Konut	94,36
45	168	23. Normal	Konut	73,1
46	169	23. Normal	Konut	94,36

47	170	23. Normal	Konut	92,06
48	171	23. Normal	Konut	93,77
49	196	26. Normal	Konut	94,36
50	197	26. Normal	Konut	92,06
51	198	26. Normal	Konut	93,77
52	209	28. Normal	Konut	92,06
53	210	28. Normal	Konut	94,36
54	214	28. Normal	Konut	94,36
55	215	28. Normal	Konut	92,06
56	216	28. Normal	Konut	93,77
57	217	29. Normal	Konut	93,77
58	218	29. Normal	Konut	92,06
59	219	29. Normal	Konut	94,36
60	220	29. Normal	Konut	73,1
61	221	29. Normal	Konut	193,03
62	222	29. Normal	Konut	73,1
63	223	29. Normal	Konut	94,36
64	224	29. Normal	Konut	92,06
65	225	29. Normal	Konut	93,77
66	226	30. Normal	Konut	93,77
67	227	30. Normal	Konut	92,06
68	228	30. Normal	Konut	94,36
69	229	30. Normal	Konut	73,1
70	230	30. Normal	Konut	193,03
71	231	30. Normal	Konut	73,1
72	232	30. Normal	Konut	94,36
73	233	30. Normal	Konut	92,06
74	234	30. Normal	Konut	93,77
75	235	31. Normal	Konut	93,77
76	236	31. Normal	Konut	92,06
77	237	31. Normal	Konut	94,36
78	238	31. Normal	Konut	73,1
79	239	31. Normal	Konut	193,03
80	240	31. Normal	Konut	73,1
81	241	31. Normal	Konut	94,36
82	242	31. Normal	Konut	92,06
83	243	31. Normal	Konut	93,77
84	244	32. Normal	Konut	93,77
85	245	32. Normal	Konut	92,06
86	246	32. Normal	Konut	94,36
87	247	32. Normal	Konut	73,1
88	248	32. Normal	Konut	193,03






89	249	32. Normal	Konut	73,1
90	250	32. Normal	Konut	94,36
91	251	32. Normal	Konut	92,06
92	252	32. Normal	Konut	93,77
93	253	33. Normal	Konut	93,77
94	254	33. Normal	Konut	92,06
95	255	33. Normal	Konut	94,36
96	256	33. Normal	Konut	73,1
97	257	33. Normal	Konut	193,03
98	258	33. Normal	Konut	73,1
99	259	33. Normal	Konut	94,36
100	260	33. Normal	Konut	92,06
101	261	33. Normal	Konut	93,77
102	262	34. Normal	Konut	93,77
103	263	34. Normal	Konut	92,06
104	264	34. Normal	Konut	94,36
105	265	34. Normal	Konut	73,1
106	266	34. Normal	Konut	193,03
107	267	34. Normal	Konut	73,1
108	268	34. Normal	Konut	94,36
109	269	34. Normal	Konut	92,06
110	270	34. Normal	Konut	93,77
111	271	35. Normal	Kafeterya	918,58
112	272	2. Bodrum	Dükkan	398,87
113	273	2. Bodrum	Dükkan	39,77
114	274	2. Bodrum	Dükkan	17,7
115	275	2. Bodrum	Dükkan	186,7
116	276	2. Bodrum	Dükkan	350,03
117	277	2. Bodrum	Dükkan	384,84
118	278	2. Bodrum	Dükkan	116,07
119	279	2. Bodrum	Dükkan	384,84
120	280	2. Bodrum	Dükkan	350,03
121	281	2. Bodrum	Dükkan	186,7
122	282	2. Bodrum	Dükkan	57,58
123	283	2. Bodrum	Dükkan	398,87
124	284	2. Bodrum	Dükkan	17,45
125	285	2. Bodrum	Dükkan	114,58
126	286	2. Bodrum	Dükkan	43,79
127	287	1. Bodrum	Ofis	363,5
128	288	1. Bodrum	Ofis	179,39
129	289	1. Bodrum	Ofis	228,66
130	290	1. Bodrum	Ofis	337,52

131	291	1. Bodrum	Ofis	186,84
132	292	1. Bodrum	Ofis	205,85
133	293	1. Bodrum	Ofis	163,91
134	294	1. Bodrum	Ofis	163,91
135	295	1. Bodrum	Ofis	205,85
136	296	1. Bodrum	Ofis	186,84
137	297	1. Bodrum	Ofis	337,13
138	298	1. Bodrum	Ofis	228,61
139	299	1. Bodrum	Ofis	179,39
140	300	1. Bodrum	Ofis	363,5
141	301	Zemin	Ofis	597,83
142	302	Zemin	Ofis	213,92
143	303	Zemin	Ofis	317,83
144	304	Zemin	Ofis	179,66
145	305	Zemin	Ofis	198,07
146	306	Zemin	Ofis	158,34
147	307	Zemin	Ofis	158,34
148	308	Zemin	Ofis	198,07
149	309	Zemin	Ofis	179,66
150	310	Zemin	Ofis	317,42
151	311	Zemin	Ofis	213,92
152	312	Zemin	Ofis	597,83
153	313	1. Normal	Ofis	579,95
154	314	1. Normal	Ofis	174,72
155	315	1. Normal	Ofis	261,5
156	316	1. Normal	Ofis	165,34
157	317	1. Normal	Ofis	181,7
158	318	1. Normal	Ofis	153,66
159	319	1. Normal	Ofis	153,52
160	320	1. Normal	Ofis	181,7
161	321	1. Normal	Ofis	165,34
162	322	1. Normal	Ofis	261,57
163	323	1. Normal	Ofis	174,72
164	324	1. Normal	Ofis	579,06
165	325	2. Normal	Ofis	579,95
166	326	2. Normal	Ofis	174,72
167	327	2. Normal	Ofis	261,5
168	328	2. Normal	Ofis	165,34
169	329	2. Normal	Ofis	181,7
170	330	2. Normal	Ofis	153,66
171	331	2. Normal	Ofis	153,52
172	332	2. Normal	Ofis	181,7

173	333	2. Normal	Ofis	165,34
174	334	2. Normal	Ofis	261,57
175	335	2. Normal	Ofis	174,72
176	336	2. Normal	Ofis	579,06
<b>Genel toplam</b>				<b>27.690,05</b>

Rapor konusu taşınmazlar gibi benzer konut/ofis projelerinde genel uygulama itibariyle kat alanı dikkate alınmakta olup, satılabilir alan bilgisi brüt alanlar (ortak alanlar, teknik alanlar, kat bahçesi, otopark vs.) dâhil edilerek pazarlandığı için müşteriden temin edilen brüt alanlar üzerinden toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

### **5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

### **5.4 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler**

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

### **5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi**

Taşınmazlar için yapı izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

### **5.6 Gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibariyle hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi**

Değerleme tarihi itibariyle ana gayrimenkul bünyesinde yer alan taşınmazlar konut, ofis ve dükkân niteliğinde olup, bir kısmı kiracıları tarafından ihtiyaca yönelik olarak kullanılmakta olup, bir kısmı ise boş haldedir.

## 6. BÖLÜM

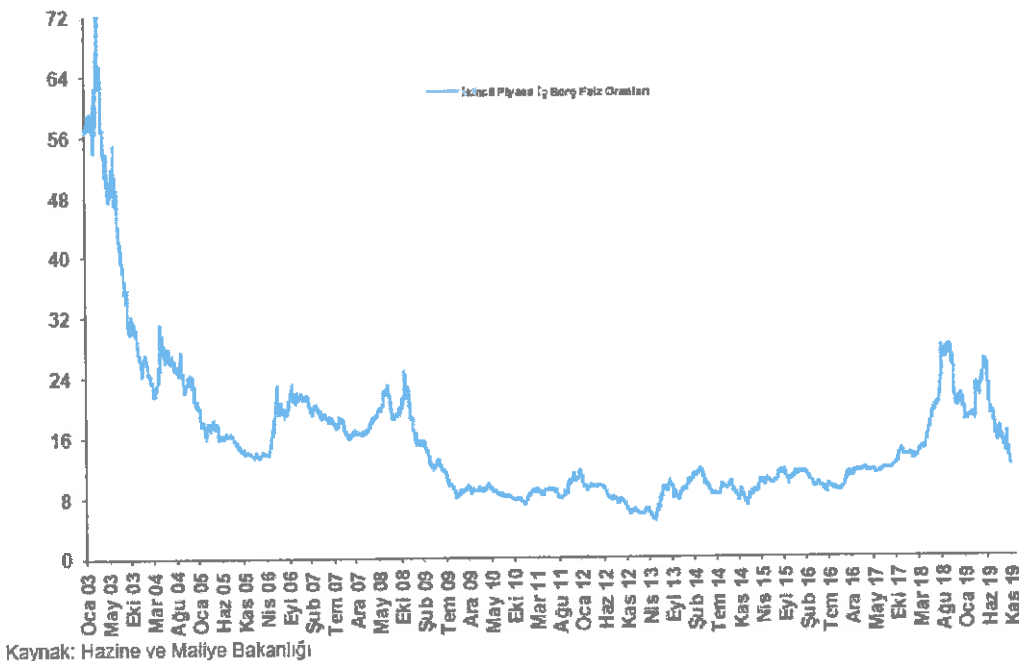
## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

## 6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140’lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED’in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75’e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5’ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 14 bandına gerilemiştir.

## Faiz Oranı (%)



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

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

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

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

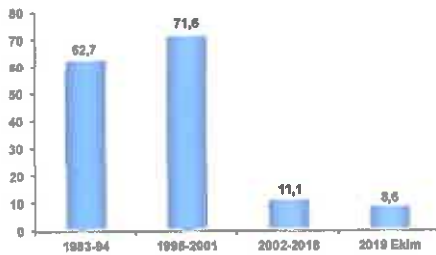
#### Gayrisafi Yurt İçi Hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019

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

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

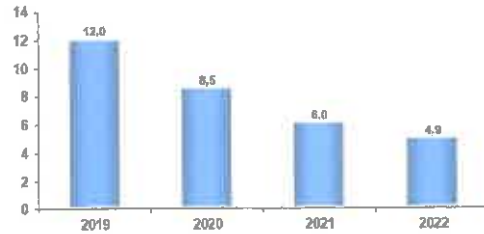
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2019-2022 Enflasyon Tahminleri (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2020-2022 Yeni Ekonomi Programı Eylül 2019.

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

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

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

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

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

**Kaynak: TÜİK**

**6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri**

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

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

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

## Yıllık Büyüme Hızları



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

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

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

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

## Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 <sup>(1)</sup>	2017 <sup>(2)</sup>	2019	2018
Bina sayısı	33 684	78 587	132 846	-57,1	-40,9
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	45 462 953	108 131 393	240 377 041	-56,0	-55,0
Değer (TL)	73 076 653 018	142 932 303 742	257 971 463 093	-48,9	-44,6
Daire sayısı	179 766	497 146	1 199 028	-63,8	-58,5

(1) Yayımlanan istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

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

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

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

### 6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 – 2018 yılları itibariyle konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretmiştir. 2019 yılında ise konut faiz oranları kampanyalar sayesinde düşmüş ve kullanım oranları artmaya başlamıştır.

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

Konut satış sayıları, 2018-2019



NOVATD





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

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

##### Tehditler:

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

##### Fırsatlar:

- o Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- o Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- o Döviz bazında düşen gayrimenkul fiyatlarının yabancı ilgisini artırması.

#### 6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. 2018 yılının özellikle ikinci yarısından sonra özellikle faiz ve dövizdeki artış ve enflasyondaki yüksek seyretme eğilimi nedeniyle gayrimenkule olan ilgi azalmış sadece bölgesel bazda ve yapılan kampanyalar neticesinde lokal olarak gayrimenkule ilgi olmuştur. 2019 yılının son çeyreğinde de gayrimenkule olan ilginin az olacağı ancak çeşitli kampanyalar ve desteklerle bölgesel ve lokal proje bazlı gayrimenkule olan talebin olacağı öngörülmektedir.

## 6.2 İstanbul Ofis Piyasası Analizi

Şehrin kuzeyinde Şişli - Mecidiyeköy'ü takiben Esentepe ve Zincirlikuyu'da yoğunlaşmaya başlayan ticari faaliyetler ve ofisler, daha sonraki yıllarda Levent - Maslak aksına doğru gelişmiştir. Zaman içinde bu bölgeler yeni MİA olarak tanımlanmaya başlanmıştır. Örneğin 1980'lerin sonundan itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde bulunan Yapı Kredi Plaza'nın faaliyete geçmesiyle, Büyükdere Caddesi üzerinde yeni ofis projeleri gerçekleştirilmiştir. Bu aks zamanla finans ve servis sektörünün yoğun olarak bulunduğu, uluslararası firmalar tarafından tercih edilen bir bölge haline dönüşmüştür. Bugün bu bölge halen Avrupa yakasında İstanbul'un en fazla tercih edilen ofis bölgesi niteliğindedir.

Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası (MiA) açılan Metro'nun da etkisi ile Büyükdere Caddesi - Maslak hattında yoğunlaşmaktadır. Son on yılda bu hat üzerinde gerek yeni açılan AVM'ler gerekse yüksek standarttaki ofis alanları bölgeye talebi arttırmıştır. Ayrıca Esentepe - Zincirlikuyu - Levent - Maslak istikametinde açılan yeni yüksek yapılı plaza tarzı ofislerin de bu gelişmede etkisi bulunmaktadır. 1990'ların sonlarına doğru İstanbul ofis piyasası doğuda Anadolu yakasına, batıda ise havaalanı istikametine doğru yoğunluğunu arttırmaya başlamış ve Anadolu yakasında Altunizade ile başlayan MİA gelişimi Kavacık, Kozyatağı ve Ümraniye'ye doğru gelişmiştir. Son yıllarda D100 Karayolu üzerinde Kartal - Maltepe bölgesinde de ofis yapıları geliştirilmiştir. Son yıllarda birçok büyük şirketin ve bankaların genel müdürlüklerini Anadolu yakasına taşıdığı izlenmektedir. 1990'ların sonlarında havaalanı yönüne de gelişme gösteren MİA bugün özellikle Basın - Ekspres Yolu üzerinde yoğunlaşmış durumdadır.

Artık İstanbul ofis piyasasına genel olarak bakıldığında yeni bölgeler geliştikçe eski bölgelerin gözden düştüğü görülmektedir. Şehrin eski MİA'ları binaların teknolojik ve fiziksel eskimeleri nedeni ile C sınıfı binalar olarak kalmıştır. 1980 - 1990 arasında gelişmiş ofis alanları ise yine aynı sebeplerden B ve C tipi, 1990'dan sonra geliştirilmiş ofisler ise B ve A tipi ofisler olarak göze çarpmaktadır. Bununla birlikte halen eski MİA alanlarında kalmayı tercih eden eski şirketler de bulunmaktadır. Bunların bir kısmı binalarını yenileyerek iş hayatlarına devam etmektedirler.

### İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri

Ofis binaları; kullanıcılarına sunabildiği imkânlar doğrultusunda, kendi değerini belirlemektedir. Kullanıcıların taleplerini karşılayan kalite ve yeterliliğe sahip ofis binalarında doluluk oranlarının daha yüksek olduğu ve daha uzun süreli kiralama sözleşmeleri ile hizmet verdikleri bilinmektedir. Ofis binalarının sınıflarına göre kalite ve altyapı donanımını sınıflandırmak gerekirse, en belirgin özellikleri şu aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

#### A Sınıfı Ofis Binaları

- Şehir merkezlerinde konumlu olmaları,
- Kullanıcıların ihtiyacına cevap verebilecek yeterlilikte otopark alanının bulunması,
- Modern asansör, ısıtma-soğutma ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,

- Çağdaş bir mimari tasarımla inşa edilmiş olmaları,
- Kaliteli bir "yönetim hizmeti" sunuyor olmaları,
- Gelişmiş teknoloji ürünleri olan; güvenlik ve yangın ihbar sistemleri, metal algılayıcı detektör, X-ray cihazı, güvenlik kameraları, kartlı giriş sistemi, vb. gibi imkânları sunuyor olmaları,
- Genelde yeni binalarda shell & core (kaba teslim) teslim ediliyor olması.

### **B Sınıfı Ofis Binaları**

- Yeni ve modern, ancak şehir merkezlerinde yer almayan bölgelerde konumlu olmaları,
- Restore edilmiş ve şehir merkezlerinde konumlu tarihi veya eski yapılar olmaları,
- A sınıfı ofis binalarına göre; daha alt segmentte kullanılan modern asansör, ısıtma soğutma, havalandırma ve arıtım sistemlerine sahip olmaları,
- A sınıfı ofis binaları ile karşılaştırıldığında kalite düzeyi daha düşük güvenlik sistem ve ekipmanlarına sahip olmaları.

### **C Sınıfı Ofis Binaları**

- Mesken olarak kullanılmakta iken, ofis amaçlı kullanıma hizmet verecek şekilde dönüştürülmüş yapılar olmaları,
- İmkânlar elverdiği ölçüde asansör ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Park alanlarının bulunmaması,
- Standartların altında kaliteye sahip yönetim hizmetinin sunulması.

İstanbul genelinde yeni yapılan ofis binalarının kiralama veya satın almalarda fark etmeksizin shell&core (kaba teslim) denilen şekilde teslim edilmesi kabul görmüş bir uygulamadır. Bu teslim şekli tüm klima tesisatlarının ofisin kapısına kadar geldiği, iç mekânda ise mülkün çıplak olarak teslim edildiği ancak asansör, bina girişi ve ortak kullanım hacimlerinin -yani binanın çekirdek kısmının- tamamen inşa edilerek teslim edildiği bir uygulamadır. Ofislerin yapıldıktan sonra ilk teslimlerinde iç hacimlerinde ıslak mekanlar, bölme duvarlar, iç havalandırma tesisat ve cihazları, yükseltilmiş döşeme ve tavan yapılmamış olarak teslim gerçekleştirilmektedir. İlk yatırım maliyetlerinin yüksekliği sebebi ile ofislerin ilk kiralaması yavaş olmaktadır. Öte yandan bu harcamalar kiracıların ofisleri kiralama sürelerini uzatmaktadır. Dekorasyonu yapılmış olan ofislerde ikinci elden kiralamalar daha hızlı gerçekleşmektedir.

### **2019 Yılı İstanbul Ofis Piyasası Analizi**

Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilir. MİA profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı bölgeler olup, yaya-araç trafiğinin ve hizmet sektörünün en yoğun ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsamaktadır.

Propin firması 2019 ikinci çeyrek dönemi boyunca, MİA'da Etiler ve MİA Dışı-Asya'da Altunizade bölgelerinde sınırlı stok artışı gerçekleşmiştir. Gelişmekte Olan Ofis

Bölgeleri'ndeki stok büyümesinde, Kağıthane ve Batı Ataşehir'de inşaatı tamamlanarak hizmete açılan ofis projelerinin payı büyük oldu. 2019 ikinci çeyrek sonunda erişilen toplam stok büyüklüğüne göre; MİA'nın stok payı % 33, MİA Dışı-Avrupa % 18, MİA Dışı-Asya % 24 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri (Kağıthane, Bomonti - Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir) % 25 olarak belirlenmiştir.

Tüm İstanbul'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranları, dikkat çekici olmasa da bu dönemde düşüş eğilimi gösterdi. MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranında son dört çeyrekte düşme eğilimi devam etmiş, 2019 ikinci çeyrekte boşluk oranı % 29,7 olarak tespit edilmiştir. MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2018 üçüncü çeyrekle % 20,2'ye ulaşan boşluk oranı, 2019 birinci çeyrekte dikkat çekici bir artışla % 24,6'ya yükselmiştir. Bu oran 2019 ikinci çeyrekte %24,1'e gerilemektedir.

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2019 ikinci çeyrek dönemine ait Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı;

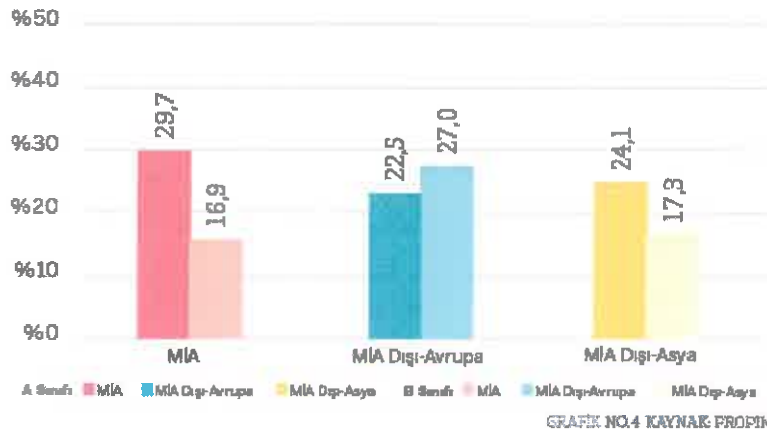
**MİA** (Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş- Balmumcu): MİA stok payı % 33 olarak belirlenmiştir.

**MİA Dışı-Avrupa** (Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı): MİA Dışı- Asya'nın stok payı % 18 olmuştur.

**MİA Dışı-Asya** (Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye): MİA Dışı- Asya'nın stok payı % 24 olarak tespit edilmiştir.

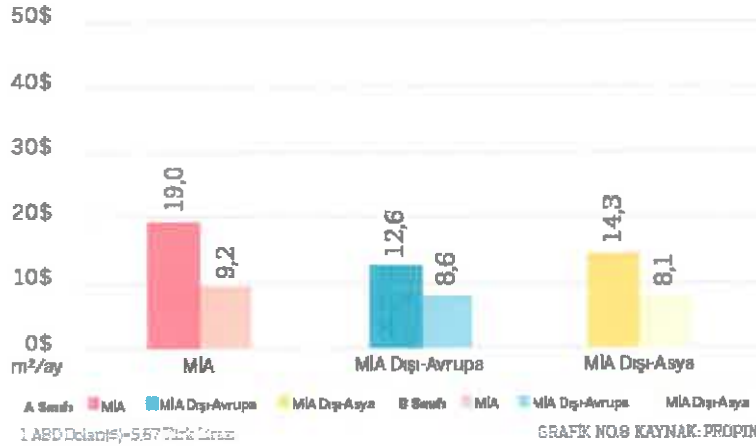
**Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri** (Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe- Kartal, Batı Ataşehir): Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin stok payı % 25'e yükselmiştir.

### 2019 İkinci Çeyrek



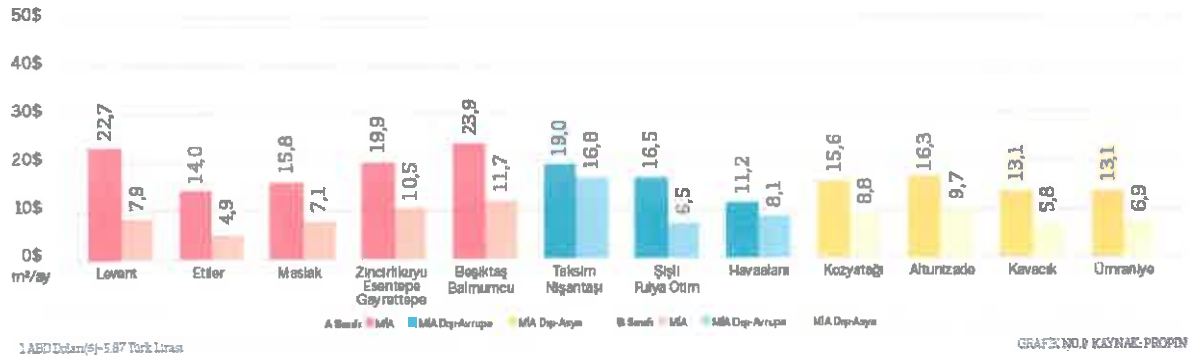
MİA A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, % 29,7 B sınıfı ofis binalarında boşluk oranı ise % 16,9 mertebesindedir. Levent A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı 2019 2. Çeyreğinde % 26,4 olmuştur.

## 2019 İkinci Çeyrek



MIA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 19 ABD Doları /m<sup>2</sup> / ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 9,2 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesinde olmuştur. MIA Dışı Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 12,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 8,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak tespit edilmiştir.

## 2019 İkinci Çeyrek



## 6.3 Bölge Analizi

## İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2018 yılı itibariyle nüfusu 15.067.724 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda

Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke

toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; İstanbul havalimanı Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.



## Şişli İlçesi

İstanbul İlinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir.1954'te ilçe olan Şişli İlçesi'nde köy yerleşimi yoktur. 25 mahallesi bulunan Şişli doğudan Beşiktaş, kuzeyden ve batıdan Kâğıthane ve güneyden Beyoğlu ilçeleri ile çevrilidir. Denize sahili olmayan Şişli ilçesi'nde çok sayıda tarihi eser, işyeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. Şişli ilçesi 1987'de, Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlanmıştır.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden batıya doğru uzanan çevre yolları Şişli İlçesi'nden geçer. Boğaziçi Köprüsü'nden Beşiktaş İlçesi'ne çıkan O-1 Otoyolu, Mecidiyeköy'ü bir viyadükle geçtikten sonra Kâğıthane İlçesi'ne girer. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden gelen O-2 Otoyolu Sarıyer ve Beşiktaş ilçeleri sınırları içinden geçtikten sonra Şişli İlçesi sınırlarına girer. Bu otoyol kısa mesafede Kâğıthane İlçesi'ne geçer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi bu iki çevreyoluyla da kesişir. Şişhane-Darüşşafaka metro hattının (M2 Hattı) büyük kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi önemli ulaşım akslarıdır.

Şişli ilçesi, 25 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; 19 Mayıs, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Ergenekon, Esentepe, Eskişehir, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Halaskargazi, Halide Edip Adıvar, Halil Rifat Paşa, Harbiye, İnönü, İzzetpaşa, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Şişli (Merkez), Meşrutiyet, Paşa, Teşvikiye, Yayla mahalleleridir.

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1980'lerde ikiye katlanan nüfusu yine aynı dönemde Kâğıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktaydı. Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2014 ADNKS verilerine göre 272.380 kişi ve 2018 itibarıyla nüfusu ise 274.289 kişidir.

## 6.4 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

### Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Ticari fonksiyonu gelişmiş bölgede konumlu olmaları,
- o Yapı kullanma izin belgesi alınıp kat mülkiyeti tesis edilmiş olması,
- o Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Tabela ve reklam potansiyelinin güçlü olması,
- o D100 (E-5) Karayolu'na cephe olması,
- o Elit konut yerleşimi olarak tercih edilen bir bölgede yer almaları,

- o Otopark imkânı bulunması,
- o Tamamlanmış altyapı.

**Olumsuz etkenler:**

- o Gayrimenkule olan talebin azalmış olması,
- o İmar planının iptal olması.

## 6.5 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin arttığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ve inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ancak son aylarda düşen gösterge faiz (konut faizlerinin düşmesi ile) ve düşen enflasyon oranı ile konut satışlarına da talebin arttığı görülmektedir. Hazine Bakanlığı'nın ileriye yönelik yaptığı projeksiyonlarda da enflasyon oranlarının ve faizlerin düşüş eğiliminde olacağı görülmektedir. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen ve gerçekleşen satış / kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde bir önceki yıla göre konutlar ve ticari ünitelerde değerlerin aynı mertebelerde seyrettiği gayrimenkul bazında az da olsa artışlar olduğu gözlenmiştir. Bu durum taşınmazların sahip oldukları şerefiye kriterlerine göre emsal analizi kısmında değerlendirilmiştir. Değerlemede ayrıca "gayrimenkullerin değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir olunmuştur.

## 7. BÖLÜM

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirme kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve

kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### **Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

#### **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

## **7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmada yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi 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.

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **gelir kapitalizasyonu ve pazar yaklaşımı yöntemleri** kullanılmıştır. Ükemizde konut / ofis gibi taşınmazlarda arsa payının dağılımı çok sağlıklı yapılmadığından pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermemektedir, bu nedenle de bu yöntem kullanılmamıştır.

### **7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkullerin değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni**

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

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

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

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

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

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

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

### Bölgedeki satışta ve kirada olan konutlar

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



1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Trump Tower bünyesinde 22.Normal katta yer alan 3+1 tipi 184 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen deniz manzaralı daire 4.750.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 20.000,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 25.815,-TL)  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 109,-TL) İlgilisi: 0 (555) 887 77 88
2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Trump Tower bünyesinde 6.Normal katta yer alan 1+1 tipi 120 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 2.900.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 24.165,-TL)  
İlgilisi: 0 (262) 723 53 53
3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan 20.Normal katta yer alan 2+1 tipi 210 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen boğaz manzaralı daire 5.750.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 17.000,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 27.380,-TL)  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 81,-TL) İlgilisi: 0 (530) 233 71 73
4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan 30.Normal katta yer alan 1+1 tipi 110 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 2.750.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 8.000,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 25.000,-TL)  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 73,-TL)  
İlgilisi: 0 (535) 487 50 10

5. Nurol Tower bünyesinde 2019 yılı içerisinde satışı gerçekleşen bazı konutların bilgileri aşağıda tabloda sunulmuştur.

NUROL TOWER 2019 YILI SATIŞ DEĞERLERİ					
SATIŞ TARİHİ	KATI	B.B. NO	BRÜT SATIŞ ALANI (m <sup>2</sup> )	KDV HARİÇ SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM M <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ (TL)
10.05.2019	8	41	193,03	3.482.000	18.040
29.08.2019	6	27	93,77	2.220.744	23.685
14.10.2019	7	33	73,10	1.782.178	24.380
10.10.2019	28	208	93,77	2.095.445	22.345
03.10.2019	8	38	92,06	1.600.000	17.380
<b>ORTALAMA M<sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)</b>					<b>~ 21.165</b>

6. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Trump Tower bünyesinde yer alan kiralık konutlar aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde 32.Normal katta yer alan 2+1 tipi 168 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen deniz manzaralı daire 16.000,-TL değerle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 95,-TL) İlgilisi: 0 (532) 642 92 31
- Proje bünyesinde 33.Normal katta yer alan 3,5+1 tipi 278 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 26.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 94,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 593 66 76
- Proje bünyesinde 26.Normal katta yer alan 3+1 tipi 270 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 25.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 93,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 348 95 16

7. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan kiralık konutlar aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde 31.Normal katta yer alan 2+1 tipi 170 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen deniz manzaralı daire 15.500,-TL değerle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 74,-TL) İlgilisi: 0 (533) 396 21 51
- Proje bünyesinde 28.Normal katta yer alan 1+1 tipi 102 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 8.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 78,-TL)  
İlgilisi: 0 (536) 249 94 49
- Proje bünyesinde 34.Normal katta yer alan 3+1 tipi 210 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 22.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 105,-TL)  
İlgilisi: 0 (555) 887 77 88

8. Nurol Tower bünyesinde yer alan kiralık konutlar aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde 16.Normal katta yer alan 1+1 tipi 94 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 6.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 64,-TL)  
İlgilisi: 0 (505) 207 32 69

- Proje bünyesinde 8.katta yer alan 2+1 tipi 193 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 13.500,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 70,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 350 73 73

**Not:** Konu taşınmazların yer aldığı Nurol Tower bünyesinde yer alan konutların mevcut durumda Ofis olarak pazarlandığı görülmüştür.

### **Bölgedeki satılık ve kiralık ticari üniteler (Dükkan Niteliğinde)**



1. Değerlemeye konu taşınmazların hemen karşı cephesinde Yeni Yol Caddesi üzerinde yeni yapım binada zemin katta yer alan 55 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen düz giriş dükkan 875.000,-TL değerle satılıktır. Emsal taşınmazın aylık 3.500,-TL civarı kira getirisi olacağı beyan edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 15.910,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 64,-TL)  
İlgilisi: 0 (536) 230 57 30
2. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde olan, yaklaşık 35-40 yıllık binanın zemin katında yer alan 330 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkan 5.500.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın aylık 25.000,-TL civarı kira getirisi olacağı beyan edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 16.665,-TL) ) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 76,-TL)  
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 330 40 61
3. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide Hasat sokak üzerinde yaklaşık 35-40 yıllık binanın zemin katında yer alan 45 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkan 700.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 15.555,-TL) Ayrıca aylık 2.500,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 56,-TL)  
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 264 01 02

8

4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde olduğu belirtilen yaklaşık 10-15 yıllık binada zemin katta yer alan 200 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkân 5.350.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 26.750,-TL)  
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (535) 624 64 40
5. Değerlemeye konu taşınmazlara çok yakında 10-15 yıllık binada zemin katı 110 m<sup>2</sup> bodrum katı 110 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 220 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen depolu dükkan dükkan aylık 14.500,-TL değerle kiralıktır. Bodrum katın 1/5nin zemin kat alanına etkisi olduğu kanaatine varılmıştır. Buna göre emsalin alanı (110 m<sup>2</sup> x 1/5) + 110 m<sup>2</sup> = 132 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 110,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 212 48 78

**Not:** Emsallerin tümünde pazarlık payı bulunmaktadır.

## **7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar**

### **Emsallerin seçimi**

Rapor konusu taşınmazların pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan konut ve ofis projeleri araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık/kiralık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış veya kira koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.



**Emsal analizi**

Taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

**Konutlar Satılık Emsal Analizi**

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	184	120	210	110	109,15
<b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>	25.815	24.165	27.380	25.000	21.165
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	-5%	-5%	-10%	-10%	0%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	10%	5%	10%	5%	0%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Kattaki konum</b>	-15%	-5%	-15%	-20%	-15%
<b>Pazarlık payı</b>	-10%	-10%	-10%	-10%	0%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-20%	-15%	-25%	-35%	-15%
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	20.650	20.540	20.535	16.250	17.990
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>19.195</b>				

**Not1:** Emsal analizinde 3. Normal katta konumlu olan 93,77 m<sup>2</sup> alanlı 1 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyüklüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

**Not2:** Konu projede yer alan konutların emlak piyasasında ofis olarak pazarlandığı, nitekim bölgede bulunan benzer projelerde de konut niteliğindeki taşınmazların ofis olarak pazarlandığı görülmüştür. Bölge genelinde yapılan incelemelerde ofisler ile konut satış değerlerinin oldukça birbirine yakın olduğu gözlemlenmiştir. Tüm bu veriler ışığında konut m<sup>2</sup> birim değerlerine göre nitelik düzeltmesi yapılarak ofis değerleri için bu değer üzerinden şerefiye farkı uygulanmıştır.

## Konutlar Kiralık Emsal Analizi

	Emsal 6 Ortalaması	Emsal 7 Ortalaması	Emsal 8 Ortalaması
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	239	161	144
<b>Ortalama m2 birim kira değeri (TL)</b>	94	86	67
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	-5%	-10%	0%
<b>Büyükük düzeltmesi</b>	10%	5%	5%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	0%	0%
<b>Kattaki konum</b>	-20%	-20%	-10%
<b>Pazarlık payı</b>	-10%	-10%	-10%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-25%	-35%	-15%
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	71	56	57
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>61</b>		

**Not1:** Emsal analizinde 3. Normal katta konumlu olan 93,77 m<sup>2</sup> alanlı 1 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyüküklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

**Not2:** Konu projede yer alan konutların emlak piyasasında ofis olarak pazarlandığı, nitekim bölgede bulunan benzer projelerde de konut niteliğindeki taşınmazların ofis olarak pazarlandığı görülmüştür. Bölge genelinde yapılan incelemelerde ofisler ile konut satış değerlerinin oldukça birbirine yakın olduğu gözlemlenmiştir. Tüm bu veriler ışığında konut m<sup>2</sup> birim değerlerine göre nitelik düzeltmesi yapılarak ofis değerleri için bu değer üzerinden şerefiye farkı uygulanmıştır.

A

2

## Dükkân Satılık Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	55	330	45	200
<b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>	15.910	16.665	15.555	26.750
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)</b>	10%	-15%	20%	-20%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	-20%	0%	-20%	-10%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	15%	15%	5%
<b>Proje niteliği düzeltmesi</b>	10%	10%	10%	10%
<b>Pazarlık payı</b>	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-10%	0%	15%	-25%
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	14.320	16.665	17.890	20.065
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>17.235</b>			

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	55	330	45	132
<b>Ortalama m2 birim kira değeri (TL)</b>	64	76	56	110
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)</b>	10%	-15%	20%	-10%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	-20%	0%	-20%	-15%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	15%	15%	5%
<b>Proje niteliği düzeltmesi</b>	10%	10%	10%	10%
<b>Pazarlık payı</b>	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-10%	0%	15%	-20%
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	58	76	64	88
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>72</b>			

**Not1:** Emsal analizinde 398,87 m<sup>2</sup> alanlı 272 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları konum, cephe ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

## 7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

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

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )	BRÜT M <sup>2</sup> PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	1	3. Normal	Konut	93,77	19.195	63	1.800.000	5.910
2	2	3. Normal	Konut	92,06	19.060	62	1.755.000	5.710
3	3	3. Normal	Konut	94,36	18.055	59	1.705.000	5.565
4	4	3. Normal	Konut	73,1	17.915	59	1.310.000	4.315
5	5	3. Normal	Konut	193,03	16.090	53	3.105.000	10.230
6	6	3. Normal	Konut	73,1	17.915	59	1.310.000	4.315
7	7	3. Normal	Konut	94,36	18.220	60	1.720.000	5.660
8	8	3. Normal	Konut	92,06	19.120	63	1.760.000	5.800
9	9	3. Normal	Konut	93,77	19.475	64	1.825.000	6.000
10	23	6. Normal	Konut	193,03	15.740	52	3.040.000	10.040
11	29	7. Normal	Konut	92,06	15.950	53	1.470.000	4.880
12	32	7. Normal	Konut	193,03	16.250	54	3.135.000	10.425
13	34	7. Normal	Konut	94,36	15.775	52	1.490.000	4.905
14	56	10. Normal	Konut	92,06	16.560	55	1.525.000	5.065
15	59	10. Normal	Konut	193,03	16.990	56	3.280.000	10.810
16	61	10. Normal	Konut	94,36	16.375	54	1.545.000	5.095
17	62	10. Normal	Konut	92,06	16.560	55	1.525.000	5.065
18	70	11. Normal	Konut	94,36	16.535	54	1.560.000	5.095
19	71	11. Normal	Konut	92,06	16.780	55	1.545.000	5.065
20	75	12. Normal	Konut	94,36	16.755	55	1.580.000	5.190

21	80	12. Normal	Konut	92,06	16.950	56	1.560.000	5.155
22	82	13. Normal	Konut	93,77	18.165	60	1.705.000	5.625
23	83	13. Normal	Konut	92,06	17.175	56	1.580.000	5.155
24	84	13. Normal	Konut	94,36	16.915	56	1.595.000	5.285
25	85	13. Normal	Konut	73,1	17.570	58	1.285.000	4.240
26	86	13. Normal	Konut	193,03	17.785	58	3.435.000	11.195
27	87	13. Normal	Konut	73,1	17.570	58	1.285.000	4.240
28	88	13. Normal	Konut	94,36	16.915	56	1.595.000	5.285
29	89	13. Normal	Konut	92,06	17.175	56	1.580.000	5.155
30	90	13. Normal	Konut	93,77	18.165	60	1.705.000	5.625
31	91	14. Normal	Konut	93,77	18.385	60	1.725.000	5.625
32	92	14. Normal	Konut	92,06	17.340	57	1.595.000	5.245
33	93	14. Normal	Konut	94,36	17.135	56	1.615.000	5.285
34	97	14. Normal	Konut	94,36	17.135	56	1.615.000	5.285
35	98	14. Normal	Konut	92,06	17.340	57	1.595.000	5.245
36	99	14. Normal	Konut	93,77	18.385	60	1.725.000	5.625
37	107	15. Normal	Konut	92,06	17.565	58	1.615.000	5.340
38	134	19. Normal	Konut	92,06	18.523	60	1.705.000	5.525
39	137	20. Normal	Konut	92,06	18.746	61	1.725.000	5.615
40	146	21. Normal	Konut	92,06	18.917	61	1.740.000	5.615
41	150	21. Normal	Konut	73,1	19.791	64	1.445.000	4.680
42	151	21. Normal	Konut	94,36	18.675	61	1.760.000	5.755
43	152	21. Normal	Konut	92,06	18.917	61	1.740.000	5.615
44	160	22. Normal	Konut	94,36	18.842	61	1.780.000	5.755
45	168	23. Normal	Konut	73,1	20.357	66	1.490.000	4.825
46	169	23. Normal	Konut	94,36	19.054	62	1.800.000	5.850
47	170	23. Normal	Konut	92,06	19.311	63	1.780.000	5.800
48	171	23. Normal	Konut	93,77	20.498	66	1.920.000	6.190

49	196	26. Normal	Konut	94,36	19.710	64	1.860.000	6.040
50	197	26. Normal	Konut	92,06	19.983	65	1.840.000	5.985
51	198	26. Normal	Konut	93,77	21.104	68	1.980.000	6.375
52	209	28. Normal	Konut	92,06	20.372	66	1.875.000	6.075
53	210	28. Normal	Konut	94,36	20.094	65	1.895.000	6.135
54	214	28. Normal	Konut	94,36	20.094	65	1.895.000	6.135
55	215	28. Normal	Konut	92,06	20.372	66	1.875.000	6.075
56	216	28. Normal	Konut	93,77	21.548	70	2.020.000	6.565
57	217	29. Normal	Konut	93,77	21.766	70	2.040.000	6.565
58	218	29. Normal	Konut	92,06	20.599	67	1.895.000	6.170
59	219	29. Normal	Konut	94,36	20.261	66	1.910.000	6.230
60	220	29. Normal	Konut	73,1	21.841	71	1.595.000	5.190
61	221	29. Normal	Konut	193,03	22.033	71	4.255.000	13.705
62	222	29. Normal	Konut	73,1	21.841	71	1.595.000	5.190
63	223	29. Normal	Konut	94,36	20.261	66	1.910.000	6.230
64	224	29. Normal	Konut	92,06	20.599	67	1.895.000	6.170
65	225	29. Normal	Konut	93,77	21.766	70	2.040.000	6.565
66	226	30. Normal	Konut	93,77	21.927	71	2.055.000	6.660
67	227	30. Normal	Konut	92,06	20.766	67	1.910.000	6.170
68	228	30. Normal	Konut	94,36	20.483	66	1.935.000	6.230
69	229	30. Normal	Konut	73,1	22.124	72	1.615.000	5.265
70	230	30. Normal	Konut	193,03	22.296	72	4.305.000	13.900
71	231	30. Normal	Konut	73,1	22.124	72	1.615.000	5.265
72	232	30. Normal	Konut	94,36	20.483	66	1.935.000	6.230
73	233	30. Normal	Konut	92,06	20.766	67	1.910.000	6.170
74	234	30. Normal	Konut	93,77	21.927	71	2.055.000	6.660
75	235	31. Normal	Konut	93,77	22.149	72	2.075.000	6.750
76	236	31. Normal	Konut	92,06	20.993	68	1.935.000	6.260

77	237	31. Normal	Konut	94,36	20.644	67	1.950.000	6.320
78	238	31. Normal	Konut	73,1	22.336	72	1.635.000	5.265
79	239	31. Normal	Konut	193,03	22.513	73	4.345.000	14.090
80	240	31. Normal	Konut	73,1	22.336	72	1.635.000	5.265
81	241	31. Normal	Konut	94,36	20.644	67	1.950.000	6.320
82	242	31. Normal	Konut	92,06	20.993	68	1.935.000	6.260
83	243	31. Normal	Konut	93,77	22.149	72	2.075.000	6.750
84	244	32. Normal	Konut	93,77	22.372	72	2.100.000	6.750
85	245	32. Normal	Konut	92,06	21.160	68	1.950.000	6.260
86	246	32. Normal	Konut	94,36	20.867	68	1.970.000	6.415
87	247	32. Normal	Konut	73,1	22.548	73	1.650.000	5.335
88	248	32. Normal	Konut	193,03	22.750	73	4.390.000	14.090
89	249	32. Normal	Konut	73,1	22.548	73	1.650.000	5.335
90	250	32. Normal	Konut	94,36	20.867	68	1.970.000	6.415
91	251	32. Normal	Konut	92,06	21.160	68	1.950.000	6.260
92	252	32. Normal	Konut	93,77	22.372	72	2.100.000	6.750
93	253	33. Normal	Konut	93,77	22.589	73	2.120.000	6.845
94	254	33. Normal	Konut	92,06	21.387	69	1.970.000	6.350
95	255	33. Normal	Konut	94,36	21.084	68	1.990.000	6.415
96	256	33. Normal	Konut	73,1	22.760	74	1.665.000	5.410
97	257	33. Normal	Konut	193,03	22.993	74	4.440.000	14.285
98	258	33. Normal	Konut	73,1	22.760	74	1.665.000	5.410
99	259	33. Normal	Konut	94,36	21.084	68	1.990.000	6.415
100	260	33. Normal	Konut	92,06	21.387	69	1.970.000	6.350
101	261	33. Normal	Konut	93,77	22.589	73	2.120.000	6.845
102	262	34. Normal	Konut	93,77	23.750	77	2.225.000	7.220
103	263	34. Normal	Konut	92,06	22.452	73	2.065.000	6.720
104	264	34. Normal	Konut	94,36	22.119	72	2.085.000	6.795

105	265	34. Normal	Konut	73,1	23.892	77	1.745.000	5.630
106	266	34. Normal	Konut	193,03	24.144	78	4.660.000	15.055
107	267	34. Normal	Konut	73,1	23.892	77	1.745.000	5.630
108	268	34. Normal	Konut	94,36	22.119	72	2.085.000	6.795
109	269	34. Normal	Konut	92,06	22.452	73	2.065.000	6.720
110	270	34. Normal	Konut	93,77	23.750	77	2.225.000	7.220
111	271	35. Normal	Kafeterya	918,58	16.335	68	15.005.000	62.465
112	272	2. Bodrum	Dükkan	398,87	17.235	72	6.875.000	28.720
113	273	2. Bodrum	Dükkan	39,77	19.600	81	780.000	3.220
114	274	2. Bodrum	Dükkan	17,7	19.600	81	345.000	1.435
115	275	2. Bodrum	Dükkan	186,7	16.335	68	3.050.000	12.695
116	276	2. Bodrum	Dükkan	350,03	9.800	41	3.430.000	14.350
117	277	2. Bodrum	Dükkan	384,84	9.800	41	3.770.000	15.780
118	278	2. Bodrum	Dükkan	116,07	13.065	54	1.515.000	6.270
119	279	2. Bodrum	Dükkan	384,84	9.800	41	3.770.000	15.780
120	280	2. Bodrum	Dükkan	350,03	9.800	41	3.430.000	14.350
121	281	2. Bodrum	Dükkan	186,7	15.245	63	2.845.000	11.760
122	282	2. Bodrum	Dükkan	57,58	17.420	72	1.005.000	4.145
123	283	2. Bodrum	Dükkan	398,87	17.420	72	6.950.000	28.720
124	284	2. Bodrum	Dükkan	17,45	18.515	77	325.000	1.345
125	285	2. Bodrum	Dükkan	114,58	13.065	54	1.495.000	6.185
126	286	2. Bodrum	Dükkan	43,79	15.245	63	670.000	2.760
127	287	1. Bodrum	Ofis	363,5	22.025	72	8.005.000	26.170
128	288	1. Bodrum	Ofis	179,39	19.844	65	3.560.000	11.660
129	289	1. Bodrum	Ofis	228,66	19.829	65	4.535.000	14.865
130	290	1. Bodrum	Ofis	337,52	17.629	58	5.950.000	19.575
131	291	1. Bodrum	Ofis	186,84	18.752	61	3.505.000	11.395
132	292	1. Bodrum	Ofis	205,85	18.712	61	3.850.000	12.555



2



133	293	1. Bodrum	Ofis	163,91	18.742	61	3.070.000	10.000
134	294	1. Bodrum	Ofis	163,91	18.742	61	3.070.000	10.000
135	295	1. Bodrum	Ofis	205,85	18.712	61	3.850.000	12.555
136	296	1. Bodrum	Ofis	186,84	18.752	61	3.505.000	11.395
137	297	1. Bodrum	Ofis	337,13	17.619	58	5.940.000	19.555
138	298	1. Bodrum	Ofis	228,61	19.834	65	4.535.000	14.860
139	299	1. Bodrum	Ofis	179,39	19.844	65	3.560.000	11.660
140	300	1. Bodrum	Ofis	363,5	22.025	72	8.005.000	26.170
141	301	Zemin	Ofis	597,83	21.373	70	12.780.000	41.850
142	302	Zemin	Ofis	213,92	22.491	73	4.810.000	15.615
143	303	Zemin	Ofis	317,83	21.368	70	6.790.000	22.250
144	304	Zemin	Ofis	179,66	19.123	63	3.435.000	11.320
145	305	Zemin	Ofis	198,07	19.108	62	3.785.000	12.280
146	306	Zemin	Ofis	158,34	19.108	62	3.025.000	9.815
147	307	Zemin	Ofis	158,34	19.108	62	3.025.000	9.815
148	308	Zemin	Ofis	198,07	19.108	62	3.785.000	12.280
149	309	Zemin	Ofis	179,66	19.123	63	3.435.000	11.320
150	310	Zemin	Ofis	317,42	21.363	70	6.780.000	22.220
151	311	Zemin	Ofis	213,92	22.491	73	4.810.000	15.615
152	312	Zemin	Ofis	597,83	21.373	70	12.780.000	41.850
153	313	1. Normal	Ofis	579,95	21.243	69	12.320.000	40.015
154	314	1. Normal	Ofis	174,72	22.366	73	3.910.000	12.755
155	315	1. Normal	Ofis	261,5	21.238	69	5.555.000	18.045
156	316	1. Normal	Ofis	165,34	19.017	62	3.145.000	10.250
157	317	1. Normal	Ofis	181,7	19.022	62	3.455.000	11.265
158	318	1. Normal	Ofis	153,66	19.022	62	2.925.000	9.525
159	319	1. Normal	Ofis	153,52	19.007	62	2.920.000	9.520
160	320	1. Normal	Ofis	181,7	19.022	62	3.455.000	11.265

161	321	1. Normal	Ofis	165,34	19.017	62	3.145.000	10.250
162	322	1. Normal	Ofis	261,57	21.253	69	5.560.000	18.050
163	323	1. Normal	Ofis	174,72	22.366	73	3.910.000	12.755
164	324	1. Normal	Ofis	579,06	21.238	69	12.300.000	39.955
165	325	2. Normal	Ofis	579,95	21.243	69	12.320.000	40.015
166	326	2. Normal	Ofis	174,72	22.366	73	3.910.000	12.755
167	327	2. Normal	Ofis	261,5	21.238	69	5.555.000	18.045
168	328	2. Normal	Ofis	165,34	19.017	62	3.145.000	10.250
169	329	2. Normal	Ofis	181,7	19.022	62	3.455.000	11.265
170	330	2. Normal	Ofis	153,66	19.022	62	2.925.000	9.525
171	331	2. Normal	Ofis	153,52	19.007	62	2.920.000	9.520
172	332	2. Normal	Ofis	181,7	19.022	62	3.455.000	11.265
173	333	2. Normal	Ofis	165,34	19.017	62	3.145.000	10.250
174	334	2. Normal	Ofis	261,57	21.253	69	5.560.000	18.050
175	335	2. Normal	Ofis	174,72	22.366	73	3.910.000	12.755
176	336	2. Normal	Ofis	579,06	21.248	69	12.305.000	39.955
<b>Genel toplam</b>							<b>534.130.000</b>	<b>1.789.850</b>

## 7.7 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **“direkt ya da doğrudan kapitalizasyon”** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **“getiri kapitalizasyonu”** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.**

### 7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

#### Konut ve Ofisler için:

1 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 238 ay (~ 20 yıl), 3 no'lu emsal için 338 ay (~ 28 yıl), 4 no'lu emsal için 344 ay (~ 29 yıl) Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak  $(20 + 28 + 29) / 3 = \sim 26$  yıl hesaplanmıştır.

#### Dükkanlar için:

1 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 250 ay (~ 21 yıl), 2 no'lu emsal için 220 ay (~ 18 yıl), 3 no'lu emsal için 280 ay (~ 23 yıl). Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak  $(21 + 18 + 23) / 3 = \sim 21$  yıl hesaplanmıştır.

Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri dikkate alındığında bu sürelerin makul olduğu kanaatine varılmıştır.



## 7.2.2.ULAŞILAN SONUÇ

Rapora konu konut ve ofislere benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (konut, ofis vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 25 – 26 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu konut ve ofislerin de 26 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise (1/26 yıl=) yaklaşık % 3,84 olarak hesaplanmıştır.

Dükkânlar için ise yukarıda yapılan analizde 21 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği tespit edilmiştir. Dükkânlar için kapital oranı ise (1/21 yıl=) yaklaşık % 4,76 olarak hesaplanmıştır.

Konut ve ofislerin aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 1.559.870,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise

$$1.559.870,-TL \times 12 AY = 18.718.440,-TL'dir.$$

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

$$\% 3,84 = 18.718.440,-TL / \text{Taşınmazların Toplam Pazar Değeri}$$

Konut ve Ofislerin Toplam Pazar Değeri  $\cong$  **487.460.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Dükkâların aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 229.980,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise

$$229.980,-TL \times 12 AY = 2.759.760,-TL'dir.$$

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

$$\% 4,76 = 2.759.760,-TL / \text{Taşınmazların Toplam Pazar Değeri}$$

Dükkânların Toplam Pazar Değeri  $\cong$  **57.980.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### **Nihai Değer Olarak;**

Konut ve Ofislerin Toplam Pazar Değeri  $\cong$  **487.460.000,-TL**

Dükkânların Toplam Pazar Değeri  $\cong$  **57.980.000,-TL**

**Taşınmazların Toplam Pazar Değeri = 545.440.000,-TL** olarak belirlenmiştir.




## 7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, mimari ve inşai özellikleri, büyüklükleri, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımları olan "konut / işyeri" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### 8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	534.130.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	545.440.000,-TL
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>534.130.000,-TL</b>

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **534.130.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

## **8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

## **8.3 Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş**

İlgili mevzuat uyarınca 9773 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

## **8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanı ile İlgili irtifak hakkı TEK Kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, şerhler rutin uygulama olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipotek, parsel üzerine inşa edilmiş olan Nurol Tower Projesi inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı)

## **8.5 Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi**

Rehinler bölümünde bulunan ipotek, parsel üzerine inşa edilmiş olan Nurol Tower Projesi inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı)

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."



**8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi**

Rapor konusu taşınmazlar konut ve işyeri niteliğindedir.

**8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi**

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

**8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine istinaden değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

*(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.*

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz."**

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	<b>534.130.000</b>	<b>89.756.000</b>

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

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 592.960.950,-TL'dir.

**Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:**

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2019

(Ekspertiz tarihi: 26 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Taşkın PUYAN  
İşletmeci  
Değerleme Uzmanı

**Eki:**

- Uydu görüntüsü
- Konum krokisi
- Fotoğraflar
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi
- Enerji verimlilik sertifikası
- İmar durumu yazısı
- Banka ipotek yazısı
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belgesi örnekleri ve mesleki tecrübe belgesi örnekleri
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları



NOVATD RAPOR NO: 2019/5849