



DEĞERLEME RAPORU

**NUROL GYO A.Ş.
Sarıyer / İSTANBUL
(NUROL LIFE –
69 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

Rapor Tarihi : 31 Aralık 2020
Rapor No : 2020/7478

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	: 03 Aralık 2020 – 004
Ekspertiz Tarihi	: 28 Aralık 2020
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2020
Rapor No	: 2020/7478
Değerleme Konusu	: Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 122 kapı numaralı, Nurol Life bünyesindeki 69 adet bağımsız bölüm
Gayrimenkullerin Adresi	: Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.525,68 m ² yüzölçümlü "57 katlı betonarme bina ve arsası" nitelikli 54 no'lu parselde yer alan 69 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	: "Turizm + Ticaret Alanı, Ayrık Nizam" "Emsal: 2,00"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	: 21.300,43 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam pazar değeri	311.701.000,-TL	42.387.000,-USD
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	14.252.160,-TL	1.938.000,-USD
Konutlar için ortalama aylık birim kira değerleri	57,10 TL	7,76 USD
Ofisler için ortalama aylık birim kira değerleri	55,10 TL	7,49 USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	23
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	34
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	51
9. BÖLÜM	SONUÇ	53

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:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda 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.
- Raporda 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 31.12.2020 tarihinde, 2020/7478 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 28.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 004 no'lu ve 03.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğın 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 tebliğın 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.

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

1.

Talep Tarihi : 01 Aralık 2018 – 004
Ekspertiz Tarihi : 21 Aralık 2018
Rapor Tarihi : 27 Aralık 2018
Rapor No : 2018/6256
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Projedeki Nurol GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 177 adet bağımsız bölümün mevcut durumuyla pazar değeri	406.965.000,-TL
Projedeki Nurol GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 177 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	410.690.000,-TL

2.

Talep Tarihi : 02 Aralık 2019 – 007
Ekspertiz Tarihi : 31 Aralık 2019
Rapor Tarihi : 26 Aralık 2019
Revize Rapor Tarihi : 15 Mayıs 2020
Rapor No : 2019/5851-REV.
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazların Toplam pazar değeri	317.587.000,-TL
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	14.563.932,-TL
Konutlar için ortalama aylık birim kira değerleri	49,38 TL
Ofisler için ortalama aylık birim kira değerleri	61,47 TL

Not: Yukarıda belirtilen rapor, proje bünyesinde yer alan 107 adet bağımsız bölümün değerlemesine yönelik olarak hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

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

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:257 Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 286 82 40
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 205.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 400.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 01 Ağustos 1997
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: 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. dokümanlar hakkında bilgiler

4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Sarıyer
MAHALLESİ	:	M. Ayazağa
PAFTA NO	:	4
ADA NO	:	3
PARSEL NO	:	5
ANA GAY. NİTELİĞİ	:	57 katlı betonarme bina ve arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	9.525,68 m ²
YEVMIYE NO	:	12507
TAPU TARİHİ	:	15.12.2007

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	1	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1882 / 127981	276	27301
2	2	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1548 / 127981	276	27302
3	3	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	663 / 127981	276	27303
4	4	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	650 / 127981	276	27304
5	5	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1318 / 127981	276	27305
6	6	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	1074 / 127981	276	27306
7	9	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1329 / 127981	276	27309
8	10	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1366 / 127981	276	27310
9	16	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1422 / 127981	276	27316
10	17	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	658 / 127981	276	27317

11	18	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	658 / 127981	276	27318
12	19	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	670 / 127981	276	27319
13	20	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	604 / 127981	276	27320
14	21	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	703 / 127981	276	27321
15	22	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	710 / 127981	276	27322
16	23	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	1077 / 127981	276	27323
17	29	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	207 / 127981	277	27329
18	30	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	567 / 127981	277	27330
19	31	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	1053 / 127981	277	27331
20	32	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	1019 / 127981	277	27332
21	33	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	325 / 127981	277	27333
22	34	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	547 / 127981	277	27334
23	35	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	207 / 127981	277	27335
24	36	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	519 / 127981	277	27336
25	37	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	395 / 127981	277	27337
26	46	Zemin	Ofis	271 / 127981	277	27346
27	47	Zemin	Ofis	127 / 127981	277	27347
28	50	Zemin	Ofis	319 / 127981	277	27350
29	55	Zemin	Konut	359 / 127981	277	27355
30	107	3. kat	Konut	160 / 127981	277	27407
31	148	7. kat	Konut	129 / 127981	278	27448
32	343	28. kat	Konut	181 / 127981	280	27643
33	347	28. kat	Konut	92 / 127981	280	27647
34	367	30. kat	Konut	92 / 127981	280	27667
35	386	32. kat	Konut	92 / 127981	280	27686
36	396	33. kat	Konut	92 / 127981	280	27696
37	397	33. kat	Konut	235 / 127981	280	27697
38	407	34. kat	Konut	236 / 127981	280	27707
39	416	35. kat	Konut	92 / 127981	280	27716
40	426	37. kat	Konut	314 / 127981	281	27726
41	435	38. kat	Konut	134 / 127981	281	27735

42	440	38. kat	Konut	176 / 127981	281	27740
43	441	38. kat	Konut	134 / 127981	281	27741
44	445	39. kat	Konut	134 / 127981	281	27745
45	446	39. kat	Konut	134 / 127981	281	27746
46	447	39. kat	Konut	176 / 127981	281	27747
47	449	39. kat	Konut	161 / 127981	281	27749
48	450	39. kat	Konut	176 / 127981	281	27750
49	452	39. kat	Konut	134 / 127981	281	27752
50	453	40. kat	Konut	353 / 127981	281	27753
51	454	40. kat	Konut	353 / 127981	281	27754
52	455	40. kat	Konut	134 / 127981	281	27755
53	456	40. kat	Konut	134 / 127981	281	27756
54	457	40. kat	Konut	176 / 127981	281	27757
55	458	40. kat	Konut	161 / 127981	281	27758
56	459	40. kat	Konut	161 / 127981	281	27759
57	460	40. kat	Konut	176 / 127981	281	27760
58	461	40. kat	Konut	134 / 127981	281	27761
59	462	40. kat	Konut	134 / 127981	281	27762
60	506	46. kat	Konut	454 / 127981	281	27806
61	507	46. kat	Konut	454 / 127981	281	27807
62	508	46. kat	Konut	454 / 127981	281	27808
63	509	46. kat	Konut	454 / 127981	281	27809
64	510	47. kat	Konut	454 / 127981	281	27810
65	511	47. kat	Konut	454 / 127981	281	27811
66	512	47. kat	Konut	454 / 127981	281	27812
67	513	47. kat	Konut	454 / 127981	281	27813
68	514	48. kat + 48. asma kat	Konut	1002 / 127981	281	27814
69	515	48. kat + 48. asma kat	Konut	1002 / 127981	281	27815

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Sarıyer Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 14.12.2020 tarihli tapu kayıt belgelerine göre, değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 14.12.2017 tarihli. (15.12.2017 tarih ve 12507 yevmiye no ile)
- Taşınmaz niteliği kat mülkiyetine çevrilmiştir. (05.02.2019 tarih ve 1483 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bu parsel lehine tevhid öncesi 12 parsel aleyhine krokisinde sarı boya ile gösterilen alanda geçit irtifak hakkı. (03.10.1989 tarih ve 4222 yevmiye no ile)
- Krokisinde "b4" ile gösterilen 178,53 m²'lik alan üzerinde (9 ve 10 no'lu pylonlar arasında kalan enerji nakil hattı) TEİAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır. (01.03.2012 tarih ve 3530 yevmiye no ile.
- 99 yıllığına TEDAŞ lehine 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (08.09.2017 tarih ve 8429 yevmiye no ile)

55, 107, 343 ve 397 nolu Bağımsız Bölümler Haric Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Rehinler Bölümü:

- Burgan Bank A.Ş. lehine 1.dereceden 698.300.000,-TL değerle ipotek bulunmaktadır. (22.01.2018 tarih ve 735 yevmiye no ile)

107 no'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'inci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkinin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (10.06.2020 tarih ve 6561 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Satış vaadi vardır. Vaad bedeli: 1.730.894 TL. (10.06.2020 tarih ve 6561 yevmiye no ile)

4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Sarıyer Belediyesi imar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 23.12.2020 tarih ve 24635399-754-E.4887 sayılı İmar Durumu yazısına göre rapor konusu taşınmazın; 15.05.2015 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, 23.05.2008 tasdik tarihli Şişli İlçesi Ayazağa Cendere Mevkii, 4 Pafta, 3 Ada, 9-10-11 Sayılı Parsellere Ait Nazım İmar Planı'nda Turizm Tesisi Alanlarına İlişkin Plan Notu Değişikliğine, 17.06.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi, 3 Ada, 54 Sayılı Parsele Ait Nazım İmar Planı Değişikliğine ve 22.07.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi 4 Pafta, 3 Ada, 52 ve 50 Parsel İle 51 Parselin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliğine göre; TAKS ve Hmaks: Serbest, E:2.00 yapılanma şartlarında, "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Ancak, 20.02.2020 tarih, 31045 sayı ile resmi gazetede yayınlanan Kanunun 6. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi'nin (b) Bendinde değişiklik yapılarak imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenemeyeceği ve 13. Maddesi ile İmar

Kanununa Geçici Madde 20 eklenerek, bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda 1/7/2021 tarihine kadar plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyca kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğine ilişkin hususlar 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girmiş olduğundan bu aşamada uygulama yapılamayacağı bilgisi alınmıştır.

İmar Planı 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 holünün 6 m² 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, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
- 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 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'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 m²'si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

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

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu proje için alınmış yapı ruhsatları (tadilat ruhsatları) ve yapı kullanma izin belgesi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

RUHSAT / İSKAN TARİHİ VE NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
10.05.2012 - 2/24	Yeni	V-A	315	107.978,68
07.03.2014 - 12/2-24	Tadilat	V-A	552	138.044,00
09.10.2017 - 156	Tadilat	V-A	515	139.044,66
07.12.2018 - 2018/18	Tadilat (iskân)	V-A	515	139.044,66

- Sarıyer Tapu Müdürlüğü arşivinde incelenen 21.09.2017 onay tarihli kat irtifakına esas mimari proje Sarıyer 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, irtifak hakkı ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipotek, parsel üzerine inşa edilmiş olan Nurol Life Projesi inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. Ayrıca 107 no'lu bağımsız bölüm üzerinde yer alan beyan ve şerhler yabancıya satışta rutin uygulamalar olup taşınmazı alan yabancı için konulmaktadır.

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

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar planında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı ancak Yençok: Serbest olarak ilan edilen bölgelerde plan değişikliği ve revizyonu yapılacağı belirlenmiş olup, aşağıda detayları sunulmuştur.

- Değerleme konu taşınmazların yer aldığı parsel, 15.05.2015 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, 23.05.2008 tasdik tarihli Şişli İlçesi Ayazağa Cendere Mevkii, 4 Pafta, 3 Ada, 9-10-11 Sayılı Parsellere Ait Nazım İmar Planı'nda Turizm Tesisi Alanlarına İlişkin Plan Notu Değişikliği planına göre "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.
- Daha sonra değerlendirme konu taşınmazlar; 17.06.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi, 3 Ada, 54 Sayılı Parsele Ait Nazım İmar Planı Değişikliği planına göre "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.
- Son olarak değerlendirme konu taşınmazlar; 22.07.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi 4 Pafta, 3 Ada, 52 ve 50 Parsel İle 51 Parselin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği planına göre "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.
- Ancak, 20.02.2020 tarih, 31045 sayı ile resmi gazetede yayınlanan Kanunun 6. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi'nin (b) Bendinde değişiklik yapılarak imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenemeyeceği ve 13. Maddesi ile İmar Kanununa Geçici Madde 20 eklenerek, bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda 1/7/2021 tarihine kadar plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğine ilişkin hususlar 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girmiş olduğundan bu aşamada uygulama yapılamayacağı bilgisi alınmıştır.

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumlarında herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu "**Turizm + Ticaret 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 kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

Sadece 107 no'lu bağımsız bölüm üzerinde; Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'inci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkinin yapılmayacağı yönünde taahhüdü kaydı bulunmaktadır. Vaad bedeli: 1.730.894 TL. (10.06.2020 tarih ve 6561 yevmiye no ile)Bu beyan yabancılara satılan gayrimenkullerde tapu üzerine konulan rutin bir uygulamadır.

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 3 ada 54 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 değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu bina için B enerji performansında S34C45CAB4249 numaralı ve 23.09.2017 tarihli belge bulunmaktadır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÖZELLİKLERİ

FİZİKİ

5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu 122 kapı no'lu yerde konumlu Nurol Life bünyesinde bulunan **69 adet bağımsız bölümdür.**

Değerlemeye konu taşınmazların 41 tanesi konut, 28 tanesi ise ofis niteliğindedir.

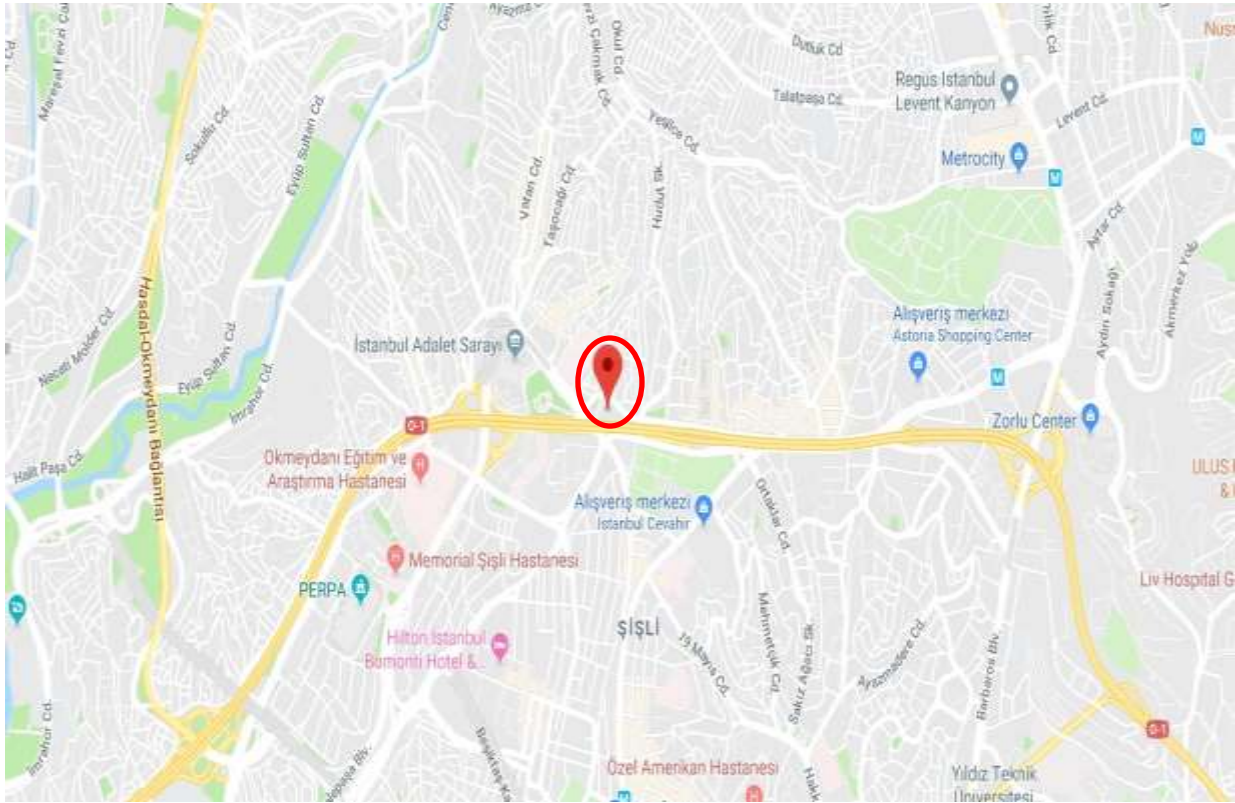
Taşınmazların yakın çevresinde Türk Telekom Arena Stadı, Eroğlu Skyland Projesi, Vadi İstanbul projesi, Şehit Emrah Yılmaz Parkı, Avangart Projesi ve Yeni Şişli Etfal Hastanesi bulunmaktadır.

Merkezi konumları, ulaşım kolaylığı, bölgedeki elit projelerin varlığı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölgede son yıllarda geliştirilen lüks konut projeleri ile inşaat yatırımlarında artış gerçekleşmiştir.

Taşınmazlar TEM Otoyolu'na çok yakında konumlu olup, Büyükdere Caddesi'ne 4 km, Maslak merkeze 5 km mesafededir.

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



5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık (Blok)
BİNA YAŞI	:	~ 2
KAT ADEDİ	:	57 (8 bodrum, zemin, 48 normal kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)*	:	139.044,66 m ²
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Mevcut
TRAFO	:	Mevcut
PARATONER	:	Mevcut (Faraday Kafesi)
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	Mevcut
HİDROFOR	:	Mevcut
KANALİZASYON	:	Şebeke
KLİMA TESİSATI	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
UYDU YAYIN SİSTEMİ	:	Mevcut
TELEFON SANTRAL	:	Mevcut
ASANSÖR	:	Mevcut
GÜVENLİK	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN İHBAR TES.	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖN. TES.	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut
DIŞ CEPHE	:	Cam giydirme cephe, alüminyum doğrama
ÇATI	:	Teras tipi çatı
OTOPARK	:	Kapalı otopark yeri mevcut

(*) Toplam inşaat alanı yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

- Söz konusu taşınmazlar 3 ada 54 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Taşınmazlar; kapı numarasını Cendere Caddesi üzerinden almış olmasına rağmen, Cendere Caddesi'ne yaklaşık 170 m. uzaklıkta kalmaktadır.
- Ana gayrimenkul onaylı mimari projesine göre 8 bodrum, zemin, 48 normal kat olmak üzere 57 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Proje bünyesinde; 465 adet rezidans tipi daire ve 50 adet ofis olmak üzere toplam 515 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Yapı inşaatı betonarme karkas tarzda olup ayrık nizamdadır.
- Proje bünyesinde; açık yüzme havuzu, güneşlenme terasları, süs havuzları, yürüme yolları, spor merkezi, sosyal alan (kafeterya, bilardo salonu, sauna, masaj odaları, stüdyolar, toplantı odası ve kiralanabilir odalar), otopark alanları, 24 saat özel güvenlik hizmeti yer almaktadır.
- Sitenin; elektrik su ve kanalizasyonu şebekeden karşılanmakta olup, site bünyesinde; jeneratörler, su depoları, merkezi ısıtma sistemi, yangın söndürme tesisatları, güvenlik kameraları ve güvenlik personelleri bulunmaktadır.
- Hâlihazırda projenin genel inşaatı büyük ölçüde tamamlanmıştır. Ticari ünitelerin ise shell & core (brüt beton) şeklinde pazarlanmakta olup alıcılar kendi kullanım fonksiyonlarına göre taşınmazları dekore edeceklerdir.
- Taşınmazların iç mekân özellikleri benzerdir. Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde seramik kaplıdır. Mutfak hacimlerinde dolap ve tezgâh ile ankastre ürünleri ile banyo hacimlerinde vitrifiyeler tamdır. Taşınmazların iç ve dış kapıları montajı bitmiştir. Pencereler alüminyum mamul ve çift camlıdır. Bina dış cephesi komple cam giydirme olup, asansörleri faaldir.
- Taşınmazların peyzaj düzenlemesi tamamlanmıştır.

5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

Değerlemeye konu 69 adet taşınmazın kat, nitelik ve satışa esas brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALANI (M ²)	TİPİ
1	1	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1.224,41	Ofis
2	2	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1.006,86	Ofis
3	3	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	434,31	Ofis
4	4	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	430,6	Ofis
5	5	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	852,44	Ofis
6	6	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	699,94	Ofis

7	9	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	857,41	Ofis
8	10	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	881,32	Ofis
9	16	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	913,39	Ofis
10	17	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	429,47	Ofis
11	18	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	429,47	Ofis
12	19	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	431,91	Ofis
13	20	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	387,79	Ofis
14	21	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	454,25	Ofis
15	22	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	462,29	Ofis
16	23	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	702,1	Ofis
17	29	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	138,52	Ofis
18	30	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	371,69	Ofis
19	31	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	684,81	Ofis
20	32	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	664,35	Ofis
21	33	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	214,53	Ofis
22	34	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	358,17	Ofis
23	35	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	138,52	Ofis
24	36	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	339,83	Ofis
25	37	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	266,33	Ofis
26	46	Zemin	Ofis	179,63	Ofis
27	47	Zemin	Ofis	86,14	Ofis
28	50	Zemin	Ofis	209,19	Ofis
29	55	Zemin	Konut	208,09	2+1
30	107	3. kat	Konut	101,76	1+1
31	148	7. kat	Konut	86,48	1+1
32	343	28. kat	Konut	117,19	2+1
33	347	28. kat	Konut	62,62	1+0
34	367	30. kat	Konut	62,62	1+0
35	386	32. kat	Konut	62,62	1+0

36	396	33. kat	Konut	62,62	1+0
37	397	33. kat	Konut	148,64	2+1
38	407	34. kat	Konut	148,64	2+1
39	416	35. kat	Konut	62,62	1+0
40	426	37. kat	Konut	205,68	3,5+1
41	435	38. kat	Konut	88,49	1+1
42	440	38. kat	Konut	118,17	2+1
43	441	38. kat	Konut	88,49	1+1
44	445	39. kat	Konut	88,49	1+1
45	446	39. kat	Konut	88,49	1+1
46	447	39. kat	Konut	118,17	2+1
47	449	39. kat	Konut	104,66	1+1
48	450	39. kat	Konut	118,17	2+1
49	452	39. kat	Konut	88,49	1+1
50	453	40. kat	Konut	222,83	3+1
51	454	40. kat	Konut	222,83	3+1
52	455	40. kat	Konut	88,49	1+1
53	456	40. kat	Konut	88,49	1+1
54	457	40. kat	Konut	118,17	2+1
55	458	40. kat	Konut	104,66	1+1
56	459	40. kat	Konut	104,66	1+1
57	460	40. kat	Konut	118,17	2+1
58	461	40. kat	Konut	88,49	1+1
59	462	40. kat	Konut	88,49	1+1
60	506	46. kat	Konut	294,16	4+1
61	507	46. kat	Konut	294,16	4+1
62	508	46. kat	Konut	294,16	4+1
63	509	46. kat	Konut	294,16	4+1
64	510	47. kat	Konut	294,16	4+1
65	511	47. kat	Konut	294,16	4+1
66	512	47. kat	Konut	294,16	4+1
67	513	47. kat	Konut	294,16	4+1
68	514	48. kat + 48. asma kat	Konut	610,5	9+1
69	515	48. kat + 48. asma kat	Konut	610,5	9+1
		Genel Toplam		21.300,43	

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

6. BÖLÜM

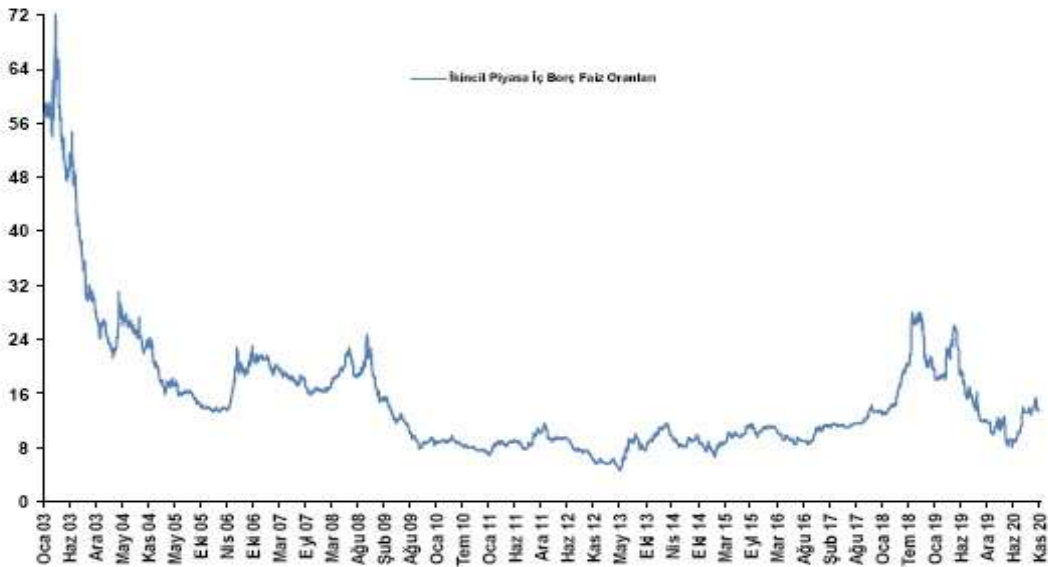
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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 % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2020 yılı Ekim ayından sonra ani kur artışlarına önlem için politika faizinde artış yönüne gidilmiştir.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri % 41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri % 15,0, sanayi % 8,0, inşaat % 6,4, tarım % 6,2, diğer hizmetler faaliyetleri % 6,0, gayrimenkul faaliyetleri % 2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri % 2,4 ile hizmetler % 0,8 artmıştır. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %15,6 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,5 artmıştır.

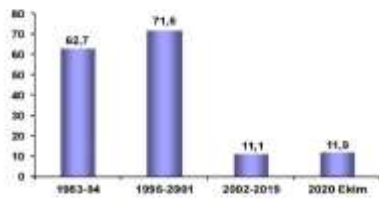
GSYH büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020



Kaynak: TÜİK

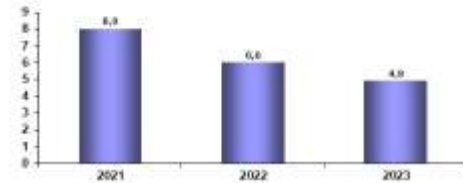
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2021-2023 Enflasyon Tahminleri (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2021-2023 Yeni Ekonomi Programı, Eylül 2020.

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim olmuştur. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma olmuştur.

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası olmuştur.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

Kaynak: TÜİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektörü 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,7 küçülmüştür. Covid-19'un olumsuz etkisi inşaat sektörü üzerinde daha sınırlı etki yaratmıştır. Geçen yılın ikinci çeyreğinde yaşanan yüzde 11,7 daralma nedeniyle de önemli bir baz etkisi oluşmuştur. 2020 yılının ikinci çeyreğindeki küçülme ile inşaat sektörü 8 çeyrek üst üste küçülmüştür. İnşaat sektöründe Covid-19 yani sıra küçülmeye yol açan kendi dinamiklerinden kaynaklanan sorunlar da devam etmiştir.

2020 yılının ikinci çeyreğinde inşaat harcamaları cari fiyatlarla geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 9,0 azalmış ve 123,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde inşaat faaliyetlerinin Covid-19 nedeniyle sınırlanması inşaat harcamalarında daralmaya yol açmıştır.

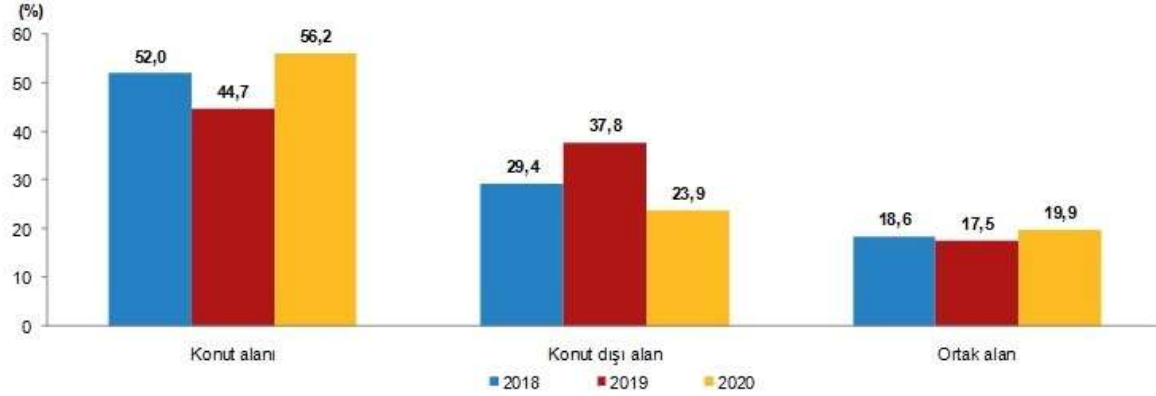
İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştu. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı. 2020 yılının ilk çeyrek döneminde de ekonomi yüzde 4,5 büyümüş ancak inşaat sektörü yüzde - % 1,9 küçülmüştür. 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde ise bu kez ekonomi yüzde 9,9 daralırken inşaat sektöründe küçülme yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir.



Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı % 73,7, yüzölçümü % 58,1, değeri % 76,1, daire sayısı % 97,9 artmıştır. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m ²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

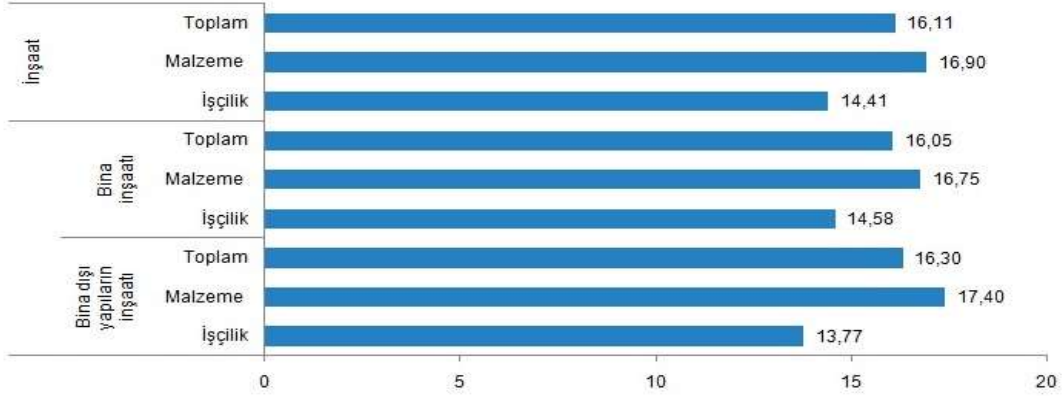
(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,11 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 3,48 arttı, işçilik endeksi % 0,75 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 16,90, işçilik endeksi %14,41 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,05 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 3,64 arttı, işçilik endeksi % 0,75 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 16,75, işçilik endeksi % 14,58 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Eylül 2020



Kaynak: TÜİK

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. 2020 yılı ikinci çeyrek itibariyle en düşük faiz oranları ile konut kredileri kullanılmaya başlanılmıştır.

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,3 azalarak 119.574 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 22.270 konut satışı ve % 18,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10.624 konut satışı ve % 8,9 pay ile Ankara, 6.846 konut satışı ve % 5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 71 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde 2020 Ekim ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 49,3 azalış göstererek 25.566 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 21,4 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 5.494 konut satışı ve % 21,5 pay ile ilk sırayı almıştır. İpotekli konut satışının en az olduğu iller 4'er konut ile Ardahan ve Hakkari olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020
(Adet)



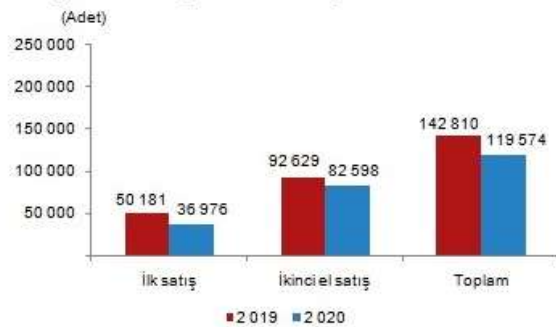
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 26,3 azalarak 36.976 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 30,9 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 6.401 konut satışı ve % 17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2.409 konut satışı ile Ankara ve 797 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,8 azalış göstererek 82.598 olmuştur. İkinci el konut satışlarında İstanbul 15.869 konut satışı ve % 19,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı % 71,3 oldu. Ankara 8.215 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 5.049 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Ocak-Ekim döneminde 1.280.852 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre % 27 artış göstermiştir. Ocak-Ekim döneminde ipotekli konut satışı % 124,2 artarak 534.256, diğer satış türlerinde ise % 3 azalarak 746.596 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar % 2,3 artarak 396.184 olmuştur. İkinci el konut satışları da % 42,5 artarak 884.668 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 23,1 artarak 5.258 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2020'de ilk sırayı 2.458 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izlemiştir.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,6 oranında artarak 146,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 27,3 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 14 oranında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 2,50, % 1,30 ve % 1,20 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 25,7 % 27,2 ve 27,80 oranında artış göstermiştir.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- 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 ikinci yarısından itibaren düşen konut faizleri ile konut satışlarında bir canlanma görülmüştür. 2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansiyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Eylül – Ekim aylarında kredi kullanım oranları ve konut satışlarındaki hız yavaşlamıştır. Kasım ayı itibariyle bu yavaşlama hızla devam etmektedir.

6.2 Bölge Analizi

İstanbul İli

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

2019 yılı itibariyle nüfusu 15.519.267 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 yurt içi 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 yurtdışında 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, fönüküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Sarıyer İlçesi

Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer ilçesi toplam 26 mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2008 yılında fesih edilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olmasıyla son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçesidir. 2012 yılında Şişli Belediyesi'nin sınırları içerisinde yer alan; Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahallesi, TBMM Komisyonu'nun aldığı bir kararla Sarıyer Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.

Bugünkü ilçe toprakları 1930'a kadar Beyoğlu Kazasıyla Çatalca Vilayeti sınırları dâhilinde olmuştur. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer ilçesi kurulmuştur. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihte olmuştur. 1990'larda belediye olan ilk Müslüman Türk Halk Yerleşimi Selanik sancağından 1924 mübadelesi ile gelen Bahçeköy Beldesi 2008 yılında fesih olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi olmuştur.

Sarıyer, doğal ve tarihsel değerler açısından zengin bir ilçedir. Orman varlığının yanı sıra su kaynakları da eskiden beri İstanbul için önem taşımıştır. Bu su kaynaklarından en ünlüleri Çırçır, Hünkâr, Kocataş ve Sultan sularıdır. İlçe arazisindeki akarsular küçük olmalarına bakılmadan çok eskiden beri İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak için değerlendirilmiştir. Bu amaçla dereler üzerinde bazı bentler ve bentlerin ardında biriken suları kente akıtmak için su kemerleri inşa edilmiştir. Bunlardan II. Mahmud, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmud su kemerleri ilçe sınırları içindedir. İstanbul'un akciğerlerini oluşturan alanlardan biri olan Belgrad Ormanı'nda yer alan gezi yolları ve piknik alanları özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektedir.

Ayrıca ilçe halkı şu an için M2 Metro Hattının son durağı olan Haciosman'dan metroya binerek Levent, Mecidiyeköy, Taksim güzergahından Şişhane durağına kadar ulaşabilmektedirler. M2 Metro hattı 2011 yılında tamamlanmıştır.

Sarıyer İlçesi'nde iktisaden faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışındaki işyerlerinde çalışır. İlçede fazla sanayi tesisi yoktur. Geçmiş yıllarda kibrit, kablo ve vinç fabrikaları taşınmış, İstinye'deki tersane kaldırılmıştır. Hizmet işkolu ilçenin en canlı ekonomik etkinlik alanını oluşturur.

Özellikle kıyı kesiminde lokanta ve bar gibi işyerleri yıl boyunca İstanbulluların ilgisini çeker. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası İstinye'de bulunmaktadır. Ayrıca ABD, Avusturya, Çin Halk Cumhuriyeti, Irak ve Özbekistan'ın İstanbul başkonsoloslukları Sarıyer İlçesi sınırları içindedir.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2019 verilerine göre ilçe nüfusu 347.214 kişidir.

6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Ticari fonksiyonu gelişmiş bölgede konumlu olmaları,
- Yapı kullanma izin belgesi alınıp kat mülkiyeti tesis edilmiş olması,
- Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- Tabela ve reklam potansiyelinin güçlü olması,
- FSM Köprüsü ve TEM Otoyolu'na yakın konumda olması,
- Elit konut yerleşimi olarak tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- Bölgedeki projelere özellikle konut niteliğinde olanlara yabancı ilgisinin fazla olması,
- Otopark imkânı bulunması,
- İmar durumu,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- Son aylarda gayrimenkule olan talebin azalmış olması,
- Bölgede çok sayıda boş ve satılık ofis niteliğinde taşınmaz olması,

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

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin arttığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ve inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca ülkemizde ve tüm dünyada görülmekte olan pandeminin etkileri de tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak son aylarda özellikle konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla da bunun desteklenmesi ile konut sektörü oldukça hareketlenmiştir. Bunun yanı sıra bu hareketlenme perakende ve ticari gayrimenkullerde çok hissedilmemiştir. 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 özellikle konut niteliğindeki taşınmazlarda değer artışlarının oldukça yüksek olduğu gözlenmiştir. Bu durum son zamanlarda rapor konusu taşınmazlarında yer aldığı bölgedeki nitelikli projelere özellikle yabancı uyruklu vatandaşların (Türkiye vatandaşlığı almak için) ilgisi artmıştır. Bu durumda özellikle konut niteliğindeki taşınmazlarda değer artışlarına neden olmuştur. Ancak bölgede çok fazla ofis stoğu olması ve pandeminin özellikle ofis piyasasını olumsuz etkilemesi nedeniyle konutlardaki artış oranı ofislere hiç yansımamıştır. Değerlemede ayrıca "gayrimenkullerin değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları 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 gelirene uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkullerin değerlendirilmesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² 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.

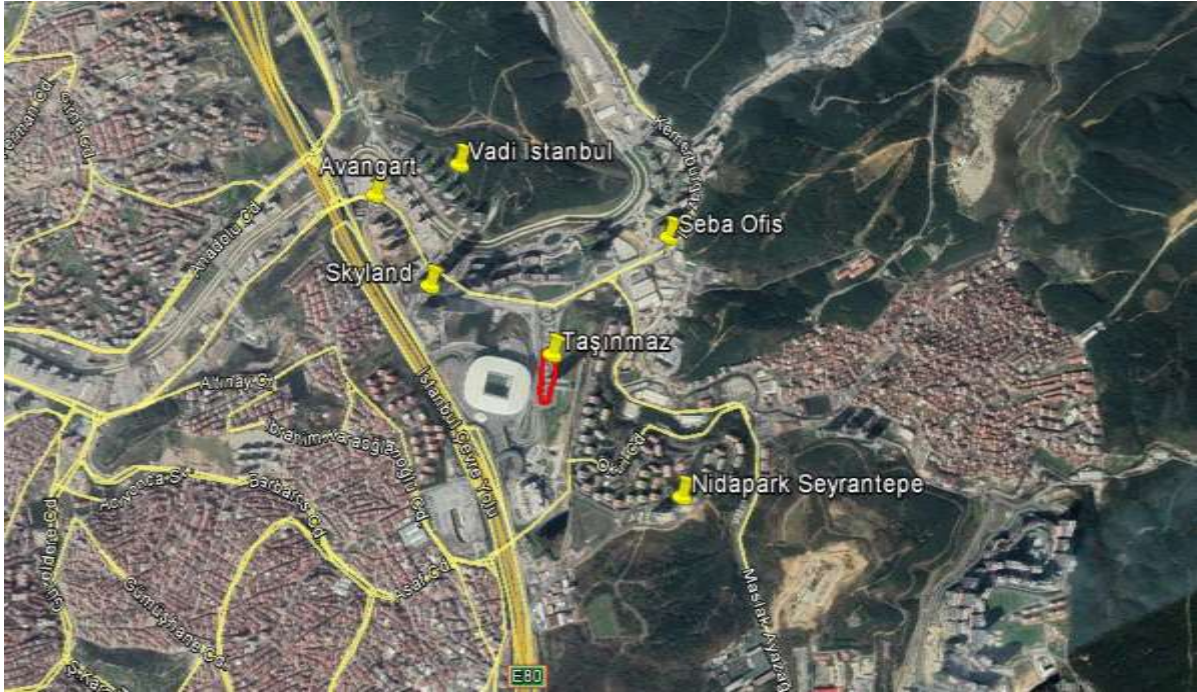
Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık/kiralık konut, ofis emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi ve gelir kullanılmıştır.

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.



VADIİSTANBUL PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK KONUT VE OFİSLER

1. Vadiistanbul projesinde 13.normal katta yer alan 1+1 tipi 81 m² olarak beyan edilen daire için 1.600.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 6.000,- TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.

(m² birim satış değeri ~ 19.755,-TL) (m² birim kira değeri ~ 74,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (552) 248 00 00

2. Vadiistanbul projesinde 10.normal katta yer alan 2+1 tipi 138 m² olarak beyan edilen daire için 2.550.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 9.000,- TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 18.480,-TL) (m² birim kira değeri ~ 65,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 171 51 51
3. Vadiistanbul projesinde 2.normal katta yer alan 2+1 tipi 150 m² olarak beyan edilen daire için 2.850.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 8.500,- TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 19.000,-TL) (m² birim kira değeri ~ 57,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 223 06 59
4. Vadiistanbul projesinde 12.normal katta yer alan 1+1 tipi 91 m² olarak beyan edilen daire için 1.550.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 17.035,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 164 34 34
5. Vadi İstanbul projesinde 8.normal katta yer alan 1+0 tipi 405 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 7.750.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 34.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 19.135,-TL) (m² birim kira değeri ~ 84,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 317 35 14
6. Vadi İstanbul projesinde 14.normal katta yer alan 1+0 tipi 1.350 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 25.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 105.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 18.520,-TL) (m² birim kira değeri ~ 78,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 317 35 14
7. Vadi İstanbul projesinde 10.normal katta yer alan 1+0 tipi 197 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 4.450.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 16.500,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 22.590,-TL) (m² birim kira değeri ~ 84,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 317 35 14

SKYLAND İSTANBUL PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK KONUT VE OFİSLER

8. Skyland İstanbul projesinde 8.normal katta yer alan 1+0 tipi 60 m² olarak beyan edilen daire için 890.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 3.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 14.835,-TL) (m² birim kira değeri ~ 50,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (537) 236 79 41

9. Skyland İstanbul projesinde 20.normal katta yer alan 1+1 tipi 80 m² olarak beyan edilen daire için 1.250.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 4.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 15.625,-TL) (m² birim kira değeri ~ 50,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 205 68 64
10. Skyland İstanbul projesinde 32.normal katta yer alan 2+1 tipi 120 m² olarak beyan edilen daire için 2.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 6.500,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 16.665,-TL) (m² birim kira değeri ~ 54,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (531) 765 91 44
11. Skyland İstanbul projesinde 18.normal katta yer alan 3+1 tipi 220 m² olarak beyan edilen daire için 3.200.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 14.545,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (531) 765 91 44
12. Skyland İstanbul projesinde 24.normal katta yer alan 1+1 tipi 85 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 1.600.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 6.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 18.825,-TL) (m² birim kira değeri ~ 71,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 728 03 76
13. Skyland İstanbul projesinde 12.normal katta yer alan 1+0 tipi 135 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 2.160.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 9.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 16.000,-TL) (m² birim kira değeri ~ 67,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (535) 487 50 10
14. Skyland İstanbul projesinde 18.normal katta yer alan 1+0 tipi 267 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 3.900.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 18.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 14.605,-TL) (m² birim kira değeri ~ 67,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (535) 487 50 10
15. Skyland İstanbul projesinde 26.normal katta yer alan 4+0 tipi 480 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 6.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 12.500,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 728 03 76

NİDAPARK SEYRANTEPE PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK KONUTLAR

16. Nidapark Seyrantepe projesinde 21.normal katta yer alan 1+1 tipi 80 m² olarak beyan edilen daire için 1.300.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 5.200,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.

(m² birim satış değeri ~ 16.250,-TL) (m² birim kira değeri ~ 65,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 762 86 81

17. Nidapark Seyrantepe projesinde 24.normal katta yer alan 2+1 tipi 105 m² olarak beyan edilen daire için 1.900.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 6.400,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.

(m² birim satış değeri ~ 18.095,-TL) (m² birim kira değeri ~ 61,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 463 45 53

18. Nidapark Seyrantepe projesinde 17.normal katta yer alan 3+1 tipi 170 m² olarak beyan edilen daire için 3.500.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

(m² birim satış değeri ~ 20.590,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 738 23 36

19. Nidapark Seyrantepe projesinde 17.normal katta yer alan 3+1 tipi 162 m² olarak beyan edilen daire için 3.400.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

(m² birim satış değeri ~ 20.990,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 762 86 81

NUROL LİFE PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 2020 YILI İÇERİSİNDE SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ BAZI KONUTLAR

Gerçek Satış Tarihi	Katı	B.B. No	Tipi	Brüt M²	Satış Tutarı (KDV Hariç)	M² Birim Satış Değeri
8.09.2020	17	247	3+1	183,8	3.000.000	16.320
3.03.2020	33	392	1+1	105,64	2.045.000	19.360
19.02.2020	35	417	2+1	148,64	3.059.000	20.580
3.01.2020	37	424	1+1	104,66	1.950.000	18.630
4.06.2020	37	425	1+1	104,66	2.000.000	19.110
14.09.2020	37	429	1+1	104,66	2.310.000	22.070
17.09.2020	39	448	1+1	104,66	2.260.000	21.595

Not: Yukarıdaki tabloda verilen bilgiler örnek olarak sunulmuştur. Proje bünyesinde satılan dairelerin KDV hariç ortalama birim değeri yaklaşık 19.665,-TL mertebesindedir.

NUROL LİFE PROJESİ BÜNYESİNDEKİ KİRALIK KONUTLAR

20. Nurol Life projesinde 11.normal katta yer alan 1+0 tipi 76 m² olarak beyan edilen daire için 4.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(m² birim kira değeri ~ 53,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (542) 623 23 23

21. Nurol Life projesinde 35.normal katta yer alan 2+1 tipi 116 m² olarak beyan edilen daire için 7.500,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 65,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (554) 779 40 53

22. Nurol Life projesinde 17.normal katta yer alan 3+1 tipi 183 m² olarak beyan edilen daire için 12.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 66,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (542) 623 23 23

AVANGART İSTANBUL PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK KONUTLAR

23. Avangart İstanbul projesinde 8.normal katta yer alan 1+0 tipi 45 m² olarak beyan edilen daire için 765.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 17.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (546) 622 24 50

24. Avangart İstanbul projesinde 11.normal katta yer alan 1+1 tipi 75 m² olarak beyan edilen daire için 1.350.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 18.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (536) 777 77 77

25. Avangart İstanbul projesinde 4.normal katta yer alan 2+1 tipi 101 m² olarak beyan edilen daire için 1.650.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 16.335,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (542) 358 69 18

26. Avangart İstanbul projesinde 9.normal katta yer alan 3+1 tipi 130 m² olarak beyan edilen daire için 1.850.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 14.230,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 365 51 70

SEBA OFİS BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK OFİSLER

27. Seba Office Boulevard projesinde 3.normal katta yer alan 1+1 tipi 130 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 1.950.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
Taşınmazın aylık 8.500,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 15.000,-TL) (m² birim kira değeri ~ 65,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 207 77 50

28. Seba Office Boulevard projesinde 4.normal katta yer alan 1+1 tipi 160 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 2.690.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
Taşınmazın aylık 10.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 16.815,-TL) (m² birim kira değeri ~ 63,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (537) 547 19 49

29. Seba Office Boulevard projesinde 1.normal katta yer alan 1+1 tipi 120 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 8.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 67,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 207 77 50

30. Seba Office Boulevard projesinde 1.normal katta yer alan 1+1 tipi 240 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 16.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 67,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 207 77 50

31. Seba Office Boulevard projesinde 4.normal katta yer alan 1+0 tipi 850 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 55.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 65,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 207 77 50

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 ulaşılammış 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 değerlendirilmede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış / kira koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

Emsal analizi

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması

yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

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

Konutlar Satılık Emsal Analizi

	Vadi İstanbul	Skyland İstanbul	Nidapark Seyrantepe	Avangart İstanbul	Nurul Life
Ortalama Kullanım alanı (m2)	115	120	129	88	122
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	18.570	15.420	18.980	16.390	19.665
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	0%	10%	0%	0%
Büüklük düzeltmesi	-5%	-5%	0%	-10%	-5%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	0%	0%	0%
Kattaki Konum düzeltmesi	5%	0%	0%	5%	0%
Proje Niteliği düzeltmesi	5%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-15%	-10%	0%
Toplam şerefiye farkı	-5%	-15%	-5%	-15%	-5%
Ayarlanmış değer (TL)	17.640	13.105	18.030	13.930	18.680
Ortalama emsal değeri (TL)	16.275				

Konutlar Kiralık Emsal Analizi

	Vadi İstanbul	Skyland İstanbul	Nidapark Seyrantepe	Nurol Life
Ortalama Kullanım alanı (m2)	123	87	93	125
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	65	51	63	61
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	0%	10%	0%
Büyükük düzeltmesi	-5%	-10%	-10%	-5%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	0%	0%
Kattaki Konum düzeltmesi	5%	0%	0%	0%
Proje Niteliği düzeltmesi	5%	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-5%	-20%	-10%	-15%
Ayarlanmış değer (TL)	62	41	57	52
Ortalama emsal değeri (TL)	53			

Not: Emsal analizinde 33. Normal katta konumlu olan 148,64 m² alanlı 397 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyüklüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Ofis Satılık Emsal Analizi

	Vadi İstanbul	Skyland İstanbul	Seba Ofis
Ortalama Kullanım alanı (m2)	650	242	145
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	20.080	15.485	15.910
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyükük düzeltmesi	15%	10%	0%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	-5%	-5%	-5%
Kattaki Konum düzeltmesi	-5%	-5%	-5%
Proje Niteliği düzeltmesi	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-20%	-15%	-15%
Toplam şerefiye farkı	-15%	-15%	-25%
Ayarlanmış değer (TL)	17.070	13.160	11.935
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 14.055		

Ofis Kiralık Emsal Analizi

	Vadi İstanbul	Skyland İstanbul	Seba Ofis
Kullanım alanı (m2)	651	162	300
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	82	68	65
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyükük düzeltmesi	15%	0%	10%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	-5%	-5%	-5%
Kattaki Konum düzeltmesi	-5%	-5%	-5%
Proje Niteliği düzeltmesi	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-20%	-15%	-15%
Toplam şerefiye farkı	-15%	-25%	-15%
Ayarlanmış değer (TL)	70	51	55
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 59		

Not: Emsal analizinde 138,52 m² alanlı 35 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları konum, cephe ve büyüküklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALANI (M ²)	BİRİM DEĞERİ (M ²)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ
1	1	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1.224,41	12.711	15.563.000	64.900	53
2	2	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1.006,86	12.711	12.798.000	53.400	53
3	3	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	434,31	13.443	5.838.000	24.300	56
4	4	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	430,6	13.444	5.789.000	24.100	56
5	5	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	852,44	12.955	11.043.000	46.000	54
6	6	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	699,94	13.321	9.324.000	39.200	56
7	9	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	857,41	12.955	11.108.000	46.300	54
8	10	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	881,32	12.955	11.418.000	47.600	54
9	16	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	913,39	12.956	11.834.000	49.300	54
10	17	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	429,47	13.444	5.774.000	24.100	56
11	18	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	429,47	13.444	5.774.000	24.100	56
12	19	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	431,91	13.444	5.807.000	24.200	56

13	20	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	387,79	13.443	5.213.000	21.700	56
14	21	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	454,25	13.444	6.107.000	25.400	56
15	22	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	462,29	13.445	6.215.000	25.900	56
16	23	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	702,1	13.444	9.439.000	39.300	56
17	29	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	138,52	14.057	1.947.000	8.200	59
18	30	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	371,69	13.120	4.877.000	20.400	55
19	31	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	684,81	13.566	9.290.000	39.000	57
20	32	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	664,35	13.566	9.013.000	37.900	57
21	33	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	214,53	13.120	2.815.000	11.800	55
22	34	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	358,17	13.120	4.699.000	19.700	55
23	35	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	138,52	14.055	1.947.000	8.200	59
24	36	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	339,83	13.120	4.459.000	18.700	55
25	37	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	266,33	13.119	3.494.000	14.600	55
26	46	Zemin	Ofis	179,63	13.565	2.437.000	10.200	57
27	47	Zemin	Ofis	86,14	13.562	1.168.000	4.900	57
28	50	Zemin	Ofis	209,19	13.340	2.791.000	11.700	56
29	55	Zemin	Konut	208,09	11.990	2.495.000	8.120	39
30	107	3	Konut	101,76	11.565	1.177.000	3.870	38

31	148	7	Konut	86,48	14.255	1.233.000	3.980	46
32	343	28	Konut	117,19	16.230	1.902.000	6.210	53
33	347	28	Konut	62,62	15.835	992.000	3.260	52
34	367	30	Konut	62,62	16.670	1.044.000	3.380	54
35	386	32	Konut	62,62	16.705	1.046.000	3.380	54
36	396	33	Konut	62,62	16.705	1.046.000	3.380	54
37	397	33	Konut	148,64	16.275	2.419.000	7.880	53
38	407	34	Konut	148,64	16.365	2.432.000	7.880	53
39	416	35	Konut	62,62	16.785	1.051.000	3.440	55
40	426	37	Konut	205,68	15.975	3.286.000	10.700	52
41	435	38	Konut	88,49	16.875	1.493.000	4.870	55
42	440	38	Konut	118,17	16.450	1.944.000	6.380	54
43	441	38	Konut	88,49	16.875	1.493.000	4.870	55
44	445	39	Konut	88,49	17.760	1.572.000	5.130	58
45	446	39	Konut	88,49	17.760	1.572.000	5.130	58
46	447	39	Konut	118,17	17.315	2.046.000	6.620	56
47	449	39	Konut	104,66	17.765	1.859.000	6.070	58
48	450	39	Konut	118,17	17.315	2.046.000	6.620	56
49	452	39	Konut	88,49	17.760	1.572.000	5.130	58
50	453	40	Konut	222,83	17.710	3.946.000	12.920	58
51	454	40	Konut	222,83	17.710	3.946.000	12.920	58
52	455	40	Konut	88,49	18.660	1.651.000	5.400	61
53	456	40	Konut	88,49	18.660	1.651.000	5.400	61
54	457	40	Konut	118,17	18.190	2.150.000	6.970	59
55	458	40	Konut	104,66	18.650	1.952.000	6.380	61
56	459	40	Konut	104,66	18.650	1.952.000	6.380	61
57	460	40	Konut	118,17	18.190	2.150.000	6.970	59

58	461	40	Konut	88,49	18.660	1.651.000	5.400	61
59	462	40	Konut	88,49	18.660	1.651.000	5.400	61
60	506	46	Konut	294,16	18.125	5.332.000	17.360	59
61	507	46	Konut	294,16	18.125	5.332.000	17.360	59
62	508	46	Konut	294,16	18.125	5.332.000	17.360	59
63	509	46	Konut	294,16	18.125	5.332.000	17.360	59
64	510	47	Konut	294,16	18.175	5.346.000	17.360	59
65	511	47	Konut	294,16	18.175	5.346.000	17.360	59
66	512	47	Konut	294,16	18.175	5.346.000	17.360	59
67	513	47	Konut	294,16	18.175	5.346.000	17.360	59
68	514	48. kat + 48. asma kat	Konut	610,5	18.500	11.294.000	36.630	60
69	515	48. kat + 48. asma kat	Konut	610,5	18.500	11.294.000	36.630	60
GENEL TOPLAM						311.701.000	1.187.680	

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 değerlendirme konusu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

Konutlar için;

KONUTLAR	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Vadi İstanbul	18.570	65	% 4,20
Skyland	15.420	51	% 3,95
Nidapark	18.980	63	% 4,00
Yaklaşık Ortalama			% 4,00

Ofisler için;

OFİSLER	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Vadi İstanbul	19.980	82	% 4,90
Skyland	15.485	68	% 5,25
Seba Ofis	15.910	65	% 4,90
Yaklaşık Ortalama			% 5,00

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

7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri denkliğinden hareketle taşınmazların toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
KONUT	402.580	% 4,00	120.774.000
OFİS	785.100	% 5,00	188.424.000
TOPLAM	1.187.680		309.198.000

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 kullanımınıdır. 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	311.701.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	309.198.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	311.701.000,-TL

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 **311.701.000,-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 3 ada 54 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, irtifak hakkı ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipotek, parsel üzerine inşa edilmiş olan Nurool Life 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 Life 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." Ayrıca 107 no'lu bağımsız bölüm üzerinde yer alan beyan ve şerhler yabancıya satışta rutin uygulamalar olup taşınmazı alan yabancı için konulmaktadır.

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/ofis niteliğindedir.

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

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

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

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

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

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

9. BÖLÜM

SONUÇ

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

	TL	USD
Taşınmazların Toplam pazar değeri	311.701.000	42.387.000
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	14.252.160	1.938.000
Konutlar için ortalama aylık birim kira değerleri	57,10	7,76
Ofisler için ortalama aylık birim kira değerleri	55,10	7,49

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 7,3537 TL'dir. Yukarıdaki tabloda yer alan toplam kira değerlerinin bağımsız bölüm bazında ayrı ayrı değerleri raporumuzun 7.6. bölümündeki tabloda sunulmuştur.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 346.774.780,-TL'dir.

Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

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

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2020

(Ekspertiz tarihi: 28 Aralık 2020)

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
- Onaylı mahal listesi
- Enerji verimlilik sertifikası
- İmar durumu yazısı ve plan örneği
- Emsal analizi açıklamaları
- Takyidat yazıları
- Banka ipotek yazısı
- Tapu suretleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belgesi örnekleri ve mesleki tecrübe belgesi örnekleri