



NUROL GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nurol Park E Blok
Bağcılar / İSTANBUL
2023/NUROLGYO/007



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 01.11.2023 tarih ve 007 kayıt no'lu
Rapor/Değer Tarihi	: 22.12.2023
İmza Tarihi	: 29.12.2023
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2023/NUROLGYO/007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 87 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi, No: 45, Nurol Park Sitesi, E Blok, 87 Adet Bağımsız Bölüm, Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, Güneşli Çiftliği Mevkii, 245DS4B pafta, 3153 adada konumlu 55.268,17 m ² yüzölçümlü "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" niteliğindeki 14 no'lu parsel üzerinde yer alan E Bloktaki toplam 87 Adet Bağımsız Bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Kısmen boş kısmen kiracıları tarafından dükkan olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Prestij Hizmet Alanı", Plan notları: TAKS: 0,50 ve KAKS: 2,00
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Dükkan

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	2.916.100,-TL	3.499.320,-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	600.568.000,-TL	720.681.600,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	9
4.1.3.	KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....	10
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ	10
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	10
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	11
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	12
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	13
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	13
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DEĞERLEMLER HAKKINDA BİLGİ	13
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	13
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	14

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	17
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	17
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	17
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	17
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	18
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	20
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	21
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	24
7.3.	TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	24
7.4.	TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	29
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	37
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	37
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	37
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	37
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	37
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	37
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	38
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ	38
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	38
8.8.	GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
9. BÖLÜM	SONUÇ	39
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	39
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	39



1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023/NUROLGYO/007 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Uğur AVCI – SPK Lisans No: 402175 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını bitirmiş ve 29.12.2023 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 007 no'lu ve 01.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler** : Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanmış beş adet değerlendirme raporu mevcut olup, son üç rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevda Sokak, No: 1, Seven Tower, K: 5 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
FAKS NO	: +90 (216) 784 41 20
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Nurol Plaza, No: 255, İç kapı no: 103, Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 286 82 40
FAKS NO	: +90 (212) 285 99 56
TESCİL TARİHİ	: 01 Eylül 1997
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 335.348.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 375952
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.

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

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

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Bağcılar
MAHALLESİ	: 15 Temmuz (*)
MEKİİ	: Güneşli Çiftliği
PAFTA NO	: 245DS4B
ADA NO	: 3153
PARSEL NO	: 14
NİTELİĞİ	: A blok 34 katlı, B blok 15 katlı, C blok 34 katlı, D blok, 30 katlı, E blok 6 katlı, F blok 11 katlı, G blok 11 katlı, H blok 23 katlı, J blok 24 katlı, K blok 33 katlı betonarme mesken, ofis, işyeri ve arsası (**)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 55.268,17 m ²
YEVMIYE NO	: 12503
TAPU TARİHİ	: 26.05.2017

(*) "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazların mahallesi "15 Temmuz" olarak değiştirilmiştir.

(**) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	E	1	2. BODRUM KAT	DÜKKAN	1985 / 5526817	20	1970
2	E	2	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2657 / 5526817	20	1971
3	E	3	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	3308 / 5526817	20	1972
4	E	4	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1306 / 5526817	20	1973
5	E	5	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	3549 / 5526817	20	1974
6	E	6	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	3444 / 5526817	20	1975
7	E	7	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	479 / 5526817	20	1976
8	E	8	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5997 / 5526817	21	1977
9	E	9	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4381 / 5526817	21	1978
10	E	10	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	3869 / 5526817	21	1979
11	E	11	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2621 / 5526817	21	1980
12	E	12	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4987 / 5526817	21	1981
13	E	13	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4930 / 5526817	21	1982
14	E	14	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	88743 / 5526817	21	1983
15	E	15	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	82790 / 5526817	21	1984
16	E	16	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	16448 / 5526817	21	1985
17	E	17	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	9326 / 5526817	21	1986
18	E	18	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	6901 / 5526817	21	1987
19	E	19	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5004 / 5526817	21	1988
20	E	20	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	7200 / 5526817	21	1989
21	E	21	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	29318 / 5526817	21	1990
22	E	22	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	23283 / 5526817	21	1991
23	E	23	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	28568 / 5526817	21	1992
24	E	24	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4217 / 5526817	21	1993
25	E	25	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	3292 / 5526817	21	1994
26	E	26	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	3492 / 5526817	21	1995
27	E	27	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	21096 / 5526817	21	1996
28	E	28	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	8455 / 5526817	21	1997
29	E	29	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1906 / 5526817	21	1998
30	E	30	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1634 / 5526817	21	1999

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
31	E	31	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	3477 / 5526817	21	2000
32	E	32	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4009 / 5526817	21	2001
33	E	33	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2714 / 5526817	21	2002
34	E	34	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2389 / 5526817	21	2003
35	E	35	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2415 / 5526817	21	2004
36	E	36	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4016 / 5526817	21	2005
37	E	37	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	3508 / 5526817	21	2006
38	E	38	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	3047 / 5526817	21	2007
39	E	39	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	3497 / 5526817	21	2008
40	E	40	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1569 / 5526817	21	2009
41	E	41	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1429 / 5526817	21	2010
42	E	42	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1901 / 5526817	21	2011
43	E	43	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2814 / 5526817	21	2012
44	E	44	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2085 / 5526817	21	2013
45	E	45	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2662 / 5526817	21	2014
46	E	46	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2089 / 5526817	21	2015
47	E	47	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1486 / 5526817	21	2016
48	E	48	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2029 / 5526817	21	2017
49	E	49	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2530 / 5526817	21	2018
50	E	50	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1509 / 5526817	21	2019
51	E	51	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2017 / 5526817	21	2020
52	E	52	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1429 / 5526817	21	2021
53	E	53	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1429 / 5526817	21	2022
54	E	54	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1901 / 5526817	21	2023
55	E	55	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2813 / 5526817	21	2024
56	E	56	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2085 / 5526817	21	2025
57	E	57	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2662 / 5526817	21	2026
58	E	58	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2088 / 5526817	21	2027
59	E	59	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1486 / 5526817	21	2028
60	E	60	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2029 / 5526817	21	2029
61	E	61	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2530 / 5526817	21	2030
62	E	62	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2394 / 5526817	21	2031
63	E	63	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2017 / 5526817	21	2032
64	E	64	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1429 / 5526817	21	2033
65	E	65	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5769 / 5526817	21	2034
66	E	66	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4507 / 5526817	21	2035
67	E	67	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	37684 / 5526817	21	2036
68	E	68	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4767 / 5526817	21	2037
69	E	69	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4122 / 5526817	21	2038
70	E	70	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5656 / 5526817	21	2039
71	E	71	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5974 / 5526817	21	2040
72	E	72	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5018 / 5526817	21	2041
73	E	73	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	19498 / 5526817	21	2042
74	E	74	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	11445 / 5526817	21	2043
75	E	75	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	9864 / 5526817	21	2044
76	E	76	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4040 / 5526817	21	2045
77	E	77	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	6757 / 5526817	21	2046
78	E	78	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	12337 / 5526817	21	2047
79	E	79	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	9795 / 5526817	21	2048
80	E	80	1. BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	3397 / 5526817	21	2049

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
81	E	81	1. BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	2425 / 5526817	21	2050
82	E	82	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	6608 / 5526817	21	2051
83	E	83	1. BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	3146 / 5526817	21	2052
84	E	84	ZEMİN KAT	DÜKKAN	13859 / 5526817	21	2053
85	E	85	ZEMİN KAT	DÜKKAN	3380 / 5526817	21	2054
86	E	86	ZEMİN KAT	DÜKKAN	7634 / 5526817	21	2055
87	E	87	1. NORMAL KAT	DÜKKAN	16598 / 5526817	21	2056

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

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

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 18.05.2017 tarihli. (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 13.03.2018 tarihli. (22.03.2018 tarih ve 6625 yev. no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 01.01.2002 tarihli. (09.04.2018 tarih ve 8067 yev. no ile)

Şerhler Bölümü:

- T.E.K. Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıllığı 1,-TL'den 29,25 m²'lik kısımda 31612 no'lu trafo merkezi ve 211 m²'lik kısımda geçiş yeri için kira şerhi. (05.05.1992 tarih ve 3826 yevmiye no ile)
- T.E.K. Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıllığı 1,-TL'den, 60 m²'lik kısımda 31836 no'lu trafo merkezi ve 769,88 m²'lik kısımda geçiş yeri için kira şerhi. (15.09.1992 tarih ve 8483 yevmiye no ile)
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine yıllığı 1,-TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi. (16.06.2015 tarih ve 14902 yevmiye no ile)

E Blok, 79 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Şerhler Bölümü:

- 1.035.001,25 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıl süre ile toplam 828.001,00-TL bedelle Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. lehine kira şerhi. (Başlama tarihi: 28.11.2017 süre 10 yıl) (16.05.2018 tarih ve 10928 yevmiye no ile)

E Blok, 1 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Depo: E1 dükkan depo (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

E Blok, 2 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Depo: E2 dükkan depo (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

E Blok, 3 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Depo: E3 dükkan depo (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

E Blok, 4 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Depo: E4 dükkan depo (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

E Blok, 5 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Depo: E5 dükkan depo (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

E Blok, 6 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Depo: E6 dükkan depo (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

E Blok, 7 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Depo: E7 dükkan depo (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde, değerlemeye konu taşınmazlara ait; 29.12.2016 tarih ve 1198989 sayılı tadilat yapı ruhsatının eki olan kat irtifakına esas mimari proje bulunmaktadır. Blok, bağımsız bölüm, kat ve brüt alan bilgileri raporun "5.2.2. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri" başlığı altında ayrıntılı bir tabloda belirtilmiştir.

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

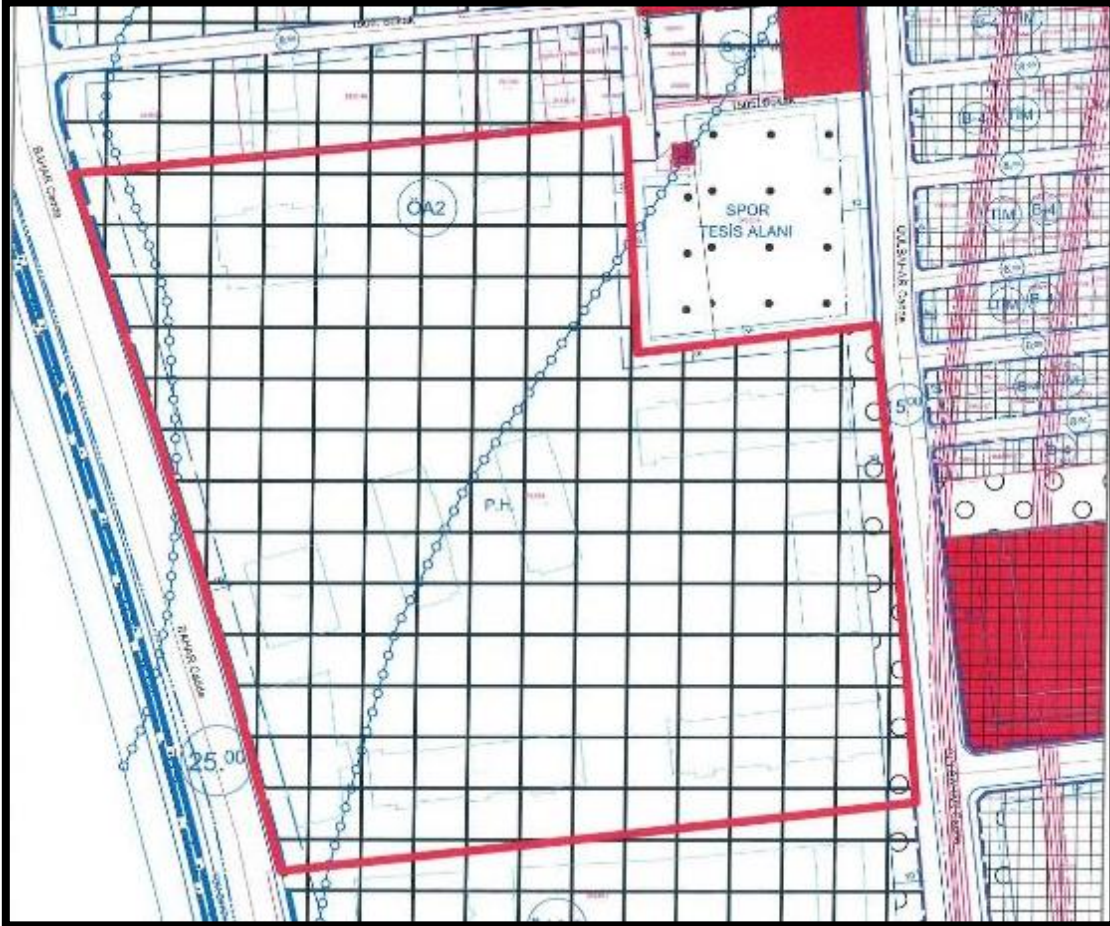
Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Bağcılar Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Bağcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin 1/1000 ölçekli 15.09.2008 tasdik tarihli Bağcılar Uygulama İmar Planı'nda "**Prestij Hizmet Alanı**" içerisinde kalmakta olup, yola terki mevcuttur.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** zemin katta planda verilen bahçe mesafeleri içerisinde maks. 0,50 ve normal kattan itibaren maks. 0,40
- **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** 2,00



Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

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

Bağcılar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün değerlendirme tarihi itibari ile tarafımıza vermiş olduğu dijital arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemede aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı site için 04 Temmuz 2013 tarih ve 245353 no'lu toplam 10 adet ilk yapı ruhsatı alınmıştır. Ruhsat detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK ADI	BLOK TİPİ	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKAN ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
1	A	Rezidans	288	21.742,16	9.154,46	30.896,62
2	B	Rezidans	44	6.765,17	1.335,06	8.100,23
3	C	Rezidans	288	21.650,13	9.233,16	30.883,29
4	D	Rezidans	260	19.588,20	8.344,28	27.932,48
5	E	Dükkan	151	22.015,86	98.954,30	120.970,16
6	F	Rezidans	42	5.243,17	955,66	6.198,83
7	G	Rezidans	42	5.112,95	1.085,88	6.198,83
8	H	Rezidans	154	7.776,33	2.582,89	10.359,22
9	J	Ofis (İş yeri)	103	12.227,92	7.156,30	19.384,22
10	K	Otel	1	10.430,28	1.490,26	11.920,54
TOPLAM			1.373	132.552,17	140.292,25	272.844,42

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı site için daha sonra 26 Mayıs 2014 tarih ve 401959 no'lu toplam 10 adet tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Ruhsat detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK ADI	BLOK TİPİ	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKAN ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
1	A	Rezidans	288	20.157,35	10.881,24	31.038,59
2	B	Rezidans	48	6.531,56	2.383,16	8.914,72
3	C	Rezidans	288	20.157,35	10.881,24	31.038,59
4	D	Rezidans	260	18.087,60	9.981,67	28.069,27
5	E	Dükkan	80	21.671,69	127.488,63	149.160,32
6	F	Rezidans	42	3.827,12	2.410,98	6.238,10
7	G	Rezidans	42	3.827,12	2.410,98	6.238,10
8	H	Rezidans	218	10.733,89	4.343,78	15.077,67
9	J	Ofis (İş yeri)	119	11.183,14	7.975,43	19.158,57
10	K	Rezidans	326	16.883,86	9.575,91	26.459,77
TOPLAM			1.711	133.060,68	188.333,02	321.393,70

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı site için akabinde 21 Haziran 2016 tarih ve 1035322 no'lu toplam 10 adet tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Ruhsat detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK ADI	BLOK TİPİ	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKAN ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
1	A	Rezidans	288	19.810,81	11.175,96	30.986,77
2	B	Rezidans	48	6.659,44	2.255,28	8.914,72
3	C	Rezidans	288	19.769,22	11.217,86	30.987,08
4	D	Rezidans	260	17.977,50	10.054,86	28.032,36
5	E	Dükkan	87	22.614,56	127.912,65	150.527,21
6	F	Rezidans	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
7	G	Rezidans	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
8	H	Rezidans	218	9.575,86	5.574,24	15.150,10
9	J	Ofis (İş yeri)	118	11.690,86	7.900,88	19.591,74
10	K	Rezidans	326	16.779,87	9.679,90	26.459,77
TOPLAM			1.717	133.545,60	189.569,57	323.115,17

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı site için son olarak 29 Aralık 2016 tarih ve 1198989 no'lu toplam 10 adet tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Ruhsat detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK ADI	BLOK TİPİ	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKAN ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
1	A	Rezidans	288	19.808,64	11.175,96	30.984,60
2	B	Rezidans	48	6.659,04	2.255,28	8.914,32
3	C	Rezidans	288	19.768,32	11.217,86	30.986,18
4	D	Rezidans	260	17.976,40	10.054,86	28.031,26
5	E	Dükkan	87	23.052,53	127.912,65	150.965,18
6	F	Rezidans	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
7	G	Rezidans	42	4.333,56	1.898,97	6.232,53
8	H	Rezidans	218	9.574,56	5.574,24	15.148,80
9	J	Ofis (İş yeri)	118	11.690,26	7.900,88	19.591,14
10	K	Rezidans	326	16.779,22	9.679,90	26.459,12
TOPLAM			1.717	133.976,27	189.569,57	323.545,84

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı site için 10 Şubat 2017 tarih ve 1206610 no'lu toplam 10 adet yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Ruhsat detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK ADI	BLOK TİPİ	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKAN ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
1	A	Rezidans	288	19.808,64	11.175,96	30.984,60
2	B	Rezidans	48	6.659,04	2.255,28	8.914,32
3	C	Rezidans	288	19.768,32	11.217,86	30.986,18
4	D	Rezidans	260	17.976,40	10.054,86	28.031,26
5	E	Dükkan	87	23.052,53	127.912,65	150.965,18
6	F	Rezidans	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
7	G	Rezidans	42	4.333,56	1.898,97	6.232,53
8	H	Rezidans	218	9.574,56	5.574,24	15.148,80
9	J	Ofis (İş yeri)	118	11.690,26	7.900,88	19.591,14
10	K	Rezidans	326	16.779,22	9.679,90	26.459,12
TOPLAM			1.717	133.976,27	189.569,57	323.545,84

- Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

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

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

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

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

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu "**Prestij Hizmet Alanı**"dır. Taşınmazların konumlu olduğu bölge genellikle Prestij Hizmet ve Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamıştır.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu bloğa ait 25.10.2016 tarih ve S3467D23E8825 sayılı kimlik belgesi bulunmaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde, 45 kapı no'lu yerde konumlu Nuro! Park bünyesinde E Blok'ta bulunan 87 adet bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı dükkan niteliğindedir.

Taşınmazlara ulaşım; ana ulaşım aksı üzerinde olduklarından özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmakta olup, Basın Ekspres Yolu'na paralel uzanan, Bağcılar ilçesinin 15 Temmuz Mahallesi'nde bulunan, Bahar Caddesi ile Gülbahar Caddesi arasında yer almaktadır.

Taşınmazlar; TEM Otoyolu ile D100 (E-5) Karayolu'na yakın mesafede konumlu olup, Basın Ekspres Yolu üzerinden rahatlıkla görülebilmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde benzer niteliklerde inşa edilmiş projeler yer almakta olup, aynı lokasyonda Mall Of İstanbul, 212 Alışveriş Merkezi, Kemerburgaz Üniversitesi, Polat Port Rezidans, Starcity Outlet Center, Holiday Inn İstanbul Otel, Ağaoğlu My Office 212 Projesi, G Plus Projesi, Nish İstanbul Projesi, Business Port İstanbul Projesi, IstWest Projesi ve Kuyumcukent bulunmaktadır.

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

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



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
BİNA YAŞI	~ 6
BLOK SAYISI	10 (A, B, C, D, E, F, G, H, J, K)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)*	323.545,84 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
TRAFO	Mevcut
PARATONER	Mevcut
SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
KLİMA TESİSATI	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN İHBAR TES.	Duman ve ısı detektörleri mevcut
YANGIN SÖN. TES.	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
DIŞ CEPHE	Dış cephe kaplama ve boyalı
ÇATI	Teras tipi çatı
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark yeri mevcut

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

5.2.2. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu bağımsız bölümler; E Blok'ta konumlanmakta olup, 87 adet dükkandan oluşmaktadır.
- Tüm bağımsız bölümler A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edilmiştir.
- Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde, değerlemeye konu taşınmazlara ait; 29.12.2016 tarih ve 1198989 sayılı tadilat yapı ruhsatlarının eki olan kat irtifakına esas mimari projeler üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların blokları, katları, niteliği ve satışa esas brüt alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	E	1	2. Bodrum	Dükkan	58,30
2	E	2	1. Bodrum	Dükkan	79,73
3	E	3	1. Bodrum	Dükkan	98,52
4	E	4	1. Bodrum	Dükkan	39,90
5	E	5	1. Bodrum	Dükkan	105,60
6	E	6	1. Bodrum	Dükkan	102,66
7	E	7	1. Bodrum	Dükkan	15,42
8	E	8	1. Bodrum	Dükkan	177,22
9	E	9	1. Bodrum	Dükkan	128,39
10	E	10	1. Bodrum	Dükkan	111,75
11	E	11	1. Bodrum	Dükkan	76,45
12	E	12	1. Bodrum	Dükkan	143,63
13	E	13	1. Bodrum	Dükkan	141,96
14	E	14	1. Bodrum	Dükkan	2.481,25

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
15	E	15	1. Bodrum	Dükkan	2.313,17
16	E	16	1. Bodrum	Dükkan	462,79
17	E	17	1. Bodrum	Dükkan	265,63
18	E	18	1. Bodrum	Dükkan	198,63
19	E	19	1. Bodrum	Dükkan	143,67
20	E	20	1. Bodrum	Dükkan	204,57
21	E	21	1. Bodrum	Dükkan	823,46
22	E	22	1. Bodrum	Dükkan	654,92
23	E	23	1. Bodrum	Dükkan	638,17
24	E	24	1. Bodrum	Dükkan	121,65
25	E	25	1. Bodrum	Dükkan	95,48
26	E	26	1. Bodrum	Dükkan	101,87
27	E	27	1. Bodrum	Dükkan	684,67
28	E	28	1. Bodrum	Dükkan	242,83
29	E	29	1. Bodrum	Dükkan	57,57
30	E	30	1. Bodrum	Dükkan	49,33
31	E	31	1. Bodrum	Dükkan	102,02
32	E	32	1. Bodrum	Dükkan	115,09
33	E	33	1. Bodrum	Dükkan	79,42
34	E	34	1. Bodrum	Dükkan	69,29
35	E	35	1. Bodrum	Dükkan	70,98
36	E	36	1. Bodrum	Dükkan	115,12
37	E	37	1. Bodrum	Dükkan	102,91
38	E	38	1. Bodrum	Dükkan	90,29
39	E	39	1. Bodrum	Dükkan	104,22
40	E	40	1. Bodrum	Dükkan	47,29
41	E	41	1. Bodrum	Dükkan	43,36
42	E	42	1. Bodrum	Dükkan	55,81
43	E	43	1. Bodrum	Dükkan	83,53
44	E	44	1. Bodrum	Dükkan	61,98
45	E	45	1. Bodrum	Dükkan	78,90
46	E	46	1. Bodrum	Dükkan	62,53
47	E	47	1. Bodrum	Dükkan	44,92
48	E	48	1. Bodrum	Dükkan	60,45
49	E	49	1. Bodrum	Dükkan	78,13
50	E	50	1. Bodrum	Dükkan	45,05
51	E	51	1. Bodrum	Dükkan	59,50
52	E	52	1. Bodrum	Dükkan	43,37
53	E	53	1. Bodrum	Dükkan	43,37
54	E	54	1. Bodrum	Dükkan	55,79
55	E	55	1. Bodrum	Dükkan	83,53
56	E	56	1. Bodrum	Dükkan	61,97
57	E	57	1. bodrum	Dükkan	78,91
58	E	58	1. bodrum	Dükkan	62,52
59	E	59	1. bodrum	Dükkan	44,88
60	E	60	1. bodrum	Dükkan	60,45
61	E	61	1. bodrum	Dükkan	78,13
62	E	62	1. bodrum	Dükkan	71,58
63	E	63	1. bodrum	Dükkan	59,50
64	E	64	1. bodrum	Dükkan	43,37
65	E	65	1. bodrum	Dükkan	169,07
66	E	66	1. bodrum	Dükkan	131,82

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
67	E	67	1. bodrum	Dükkan	1.064,25
68	E	68	1. bodrum	Dükkan	142,65
69	E	69	1. bodrum	Dükkan	121,12
70	E	70	1. bodrum	Dükkan	165,00
71	E	71	1. bodrum	Dükkan	173,36
72	E	72	1. bodrum	Dükkan	148,88
73	E	73	1. bodrum	Dükkan	549,13
74	E	74	1. bodrum	Dükkan	323,27
75	E	75	1. bodrum	Dükkan	279,06
76	E	76	1. bodrum	Dükkan	115,84
77	E	77	1. bodrum	Dükkan	193,23
78	E	78	1. bodrum	Dükkan	350,01
79	E	79	1. bodrum	Dükkan	279,90
80	E	80	1. bodrum	Asma katlı dükkan	101,53
81	E	81	1. bodrum	Asma katlı dükkan	74,72
82	E	82	1. bodrum	Dükkan	185,00
83	E	83	1. bodrum	Asma katlı dükkan	94,48
84	E	84	Zemin	Dükkan	392,93
85	E	85	Zemin	Dükkan	96,98
86	E	86	Zemin	Dükkan	219,60
87	E	87	1. normal	Dükkan	466,83

- Rapor konusu taşınmazlar gibi benzer dükkan 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 İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

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

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

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

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

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

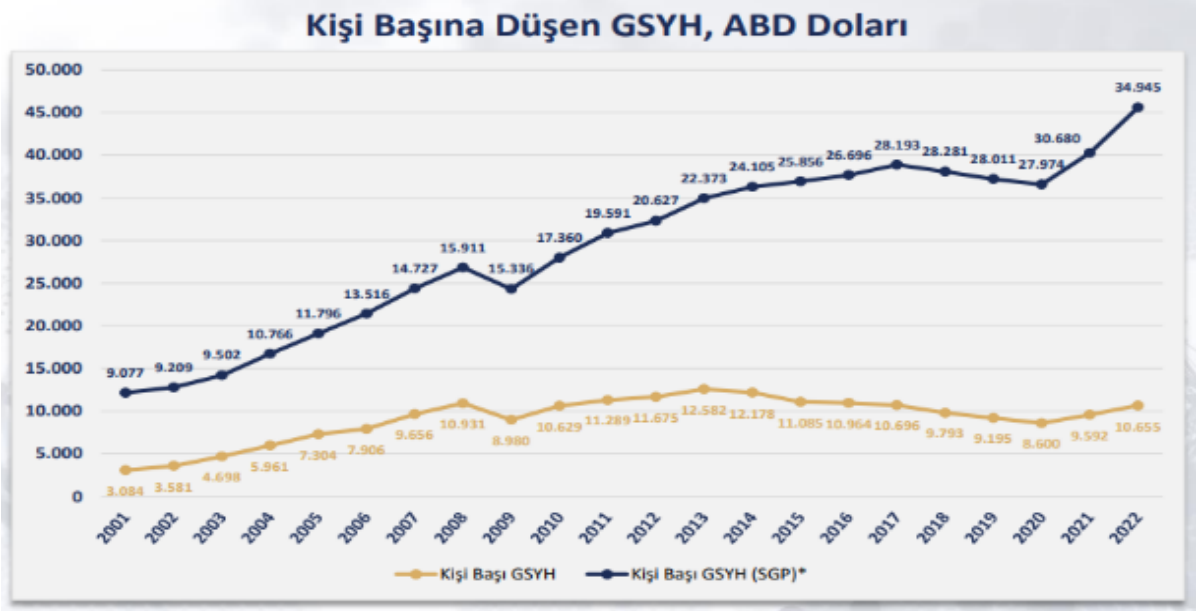
Değerleme tarihi itibariyle değerlemeye konu taşınmazlar dükkan niteliğinde olup, kısmen boş, kısmen de kiracıları tarafından kullanılmaktadır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

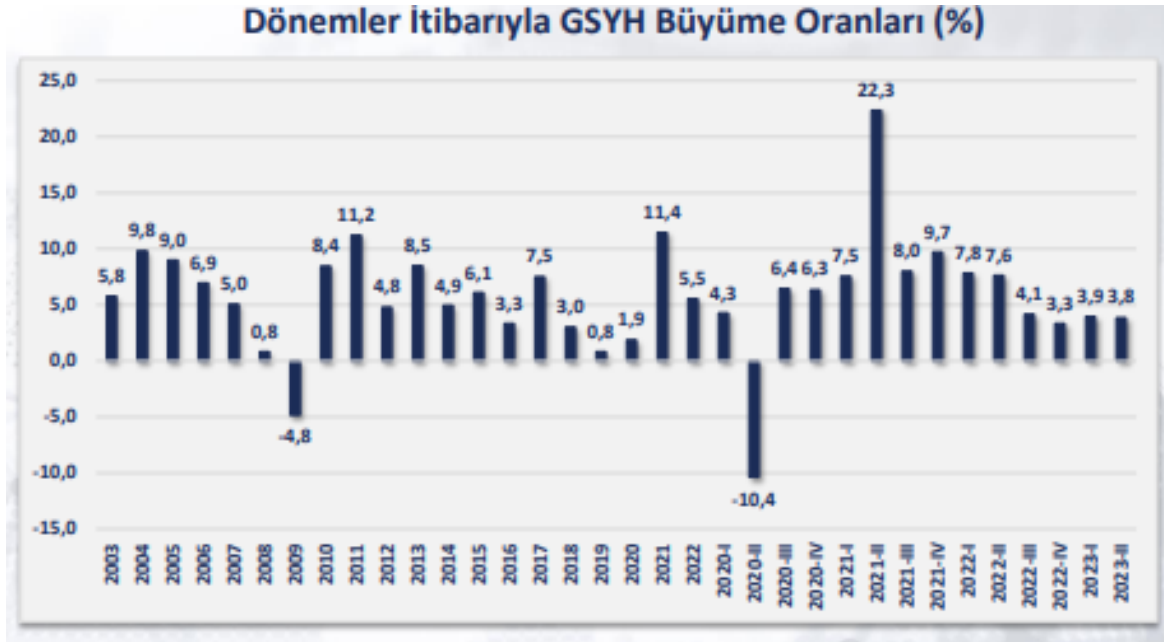
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2022 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 katına çıkarak 3.608 dolardan 10.659 dolara yükselmiştir. Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) göre, 2022'de kişi başı GSYH, 34.945 dolar olmuştur.



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

6.1.2. GSYİH BÜYÜME ORANI

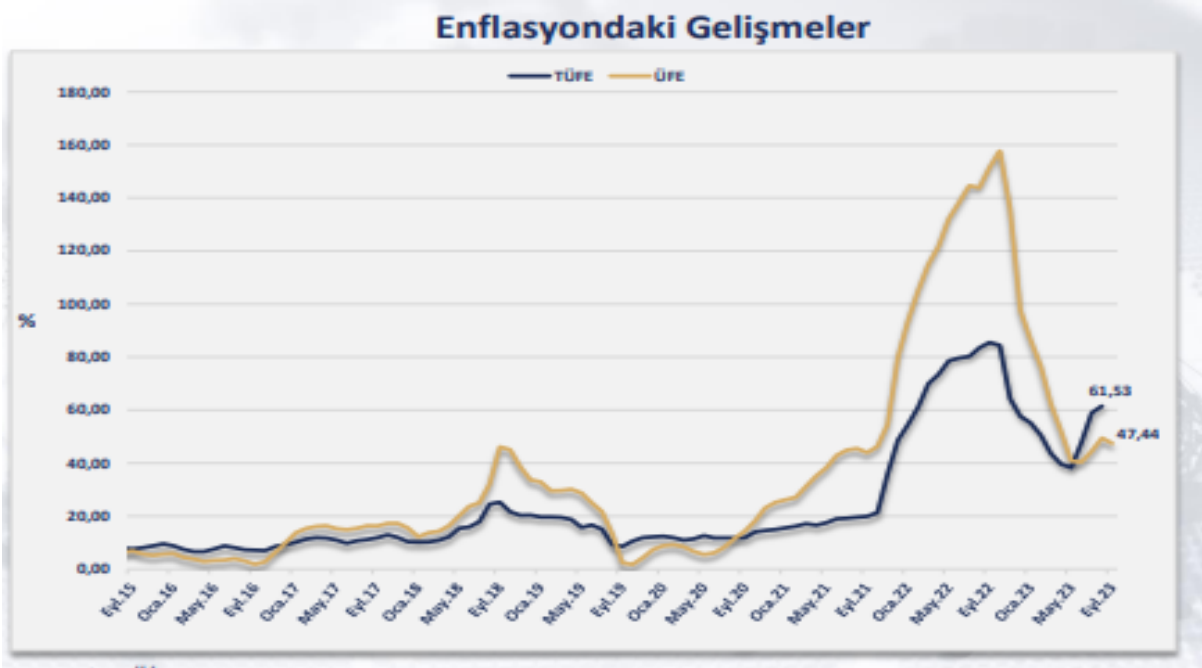
Türkiye ekonomisi 2023 yılının birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre % 3,8 oranında büyümüştür. 2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama % 5,6 oranında büyüme kaydedilmiştir.



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

6.1.3. ENFLASYON

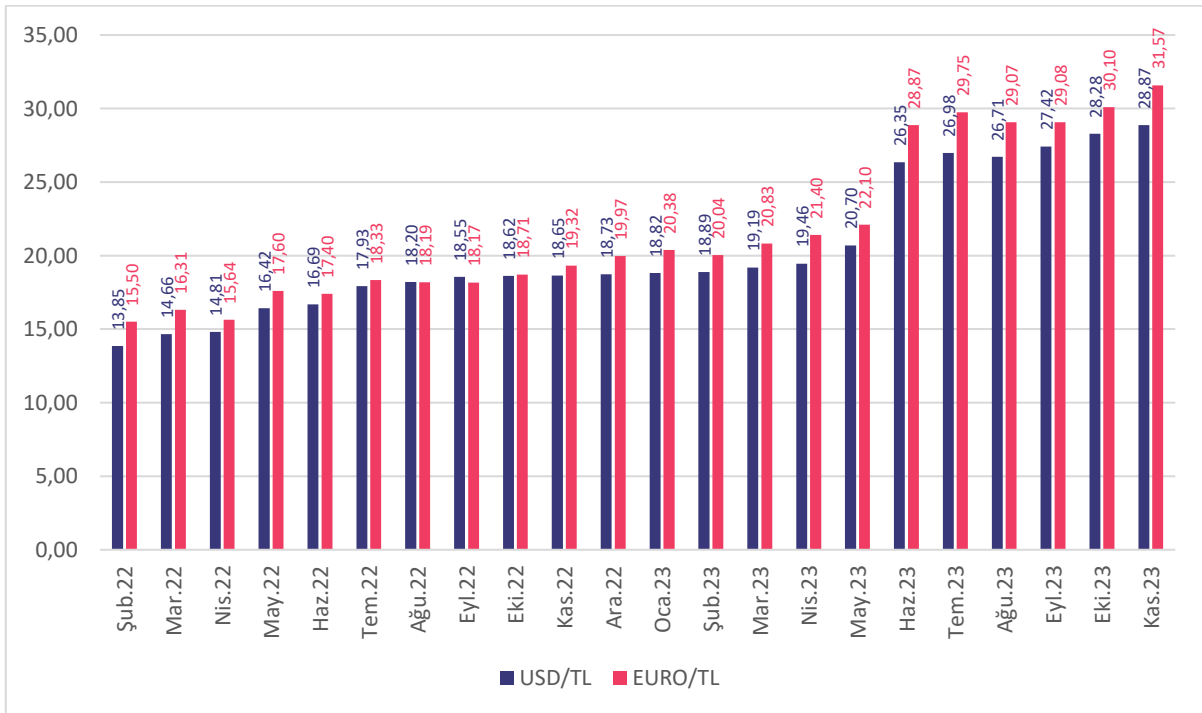
2023 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE’de % 61,53 oranında, Yİ-ÜFE’de ise % 47,44 oranında artış gerçekleşmiştir.



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

6.1.4. DÖVİZ KURLARI

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



Kaynak: TCMB

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BAĞCILAR İLÇESİ

Bağcılar; İstanbul'un Avrupa yakasında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. D100 (E-5) Karayolu ile TEM Otoyolu arasında kalmaktadır. Güneyinde; Bahçelievler, batısında; Küçükçekmece ve Başakşehir, doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler ilçeleri bulunmaktadır. Denize kıyısı yoktur.

İlçede tekstil lokomotif sektördür. İlçenin hemen sınırlarında İstoç, Oto Center, Tekstilkent, Massit gibi önemli ticari birimler bulunmaktadır. Önemli basın merkezleri ve bankacılık birimleri bu ilçededir. Tekstil dışında gıda, metal işleri, taşımacılık sektörleri gelişmiştir. İlçenin ana ticari dokusunu küçük işletmeler oluşturur.

2013 yılında metro inşaatının tamamlanması ile şehir merkezine ulaşım sorunu azalmıştır.

Basın Ekspres Yolu ve çevresi önemli bir iş bölgesi haline gelmekte ve havaalanına yakınlığı, ana ulaşım aksları arasında yer alması da otel ile ulusal ve özellikle uluslararası ticaret yatırımlarını bu bölgeye çekmeye başlamaktadır.

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Bünyesinde birçok sosyal aktiviteyi barındırması,
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Otoparkının olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Dükkanların bir AVM oluşturmamaları,
- Site dışarısından gelen müşteri sayısının azlığı,
- Döviz kurlarındaki dalgalanma ve yüksek kredi maliyetleri nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." yazmaktadır.

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

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

7.3. TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ

7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için aylık m² birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

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

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

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

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

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, ana cadde üzerinde Ark Residence projesinde zemin katta konumlu, 335 m² olarak pazarlanmakta olan 2 katlı dükkan aylık 67.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 200,-TL)
İlgili tel.: 0532 244 19 99
- 2) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, ana cadde üzerinde TOYA Next projesinde 1. katta konumlu, 316 m² olarak pazarlanmakta olan 2 katlı dükkan aylık 55.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 174,-TL)
İlgili tel.: 0554 288 45 57
- 3) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, ana cadde üzerinde Suryapı Mirage Projesinde zemin katta konumlu, 159 m² olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu dükkan aylık 45.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 283,-TL)
İlgili tel.: 0538 081 42 90
- 4) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, ana cadde üzerinde Suryapı Mirage Projesinde zemin katta konumlu, 186 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 60.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 323,-TL)
İlgili tel.: 0532 373 62 87

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

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



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

7.3.1.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

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

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

7.3.1.4.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık dükkan emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlardan E Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Rapora konu 14 adet bağımsız bölüm ise kendi aralarında E Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında aylık m² birim pazar kira değerleri belirlenmiştir.

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

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

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

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

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

DÜKKAN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	200	10%	10%	15%	15%	-5%	290
Emsal 2	174	35%	0%	20%	15%	-5%	287
Emsal 3	283	5%	0%	0%	10%	-10%	297
Emsal 4	323	-5%	0%	0%	10%	-10%	307
Ortalama							295

7.3.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dâhil aylık m² pazar kira değerleri ile aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	E	1	2. Bodrum	58,30	376	21.920
2	E	2	1. Bodrum	79,73	295	23.520
3	E	3	1. Bodrum	98,52	137	13.500
4	E	4	1. Bodrum	39,90	185	7.380
5	E	5	1. Bodrum	105,60	138	14.570
6	E	6	1. Bodrum	102,66	137	14.060
7	E	7	1. Bodrum	15,42	230	3.550
8	E	8	1. Bodrum	177,22	135	23.920
9	E	9	1. Bodrum	128,39	109	13.990
10	E	10	1. Bodrum	111,75	115	12.850
11	E	11	1. Bodrum	76,45	114	8.720
12	E	12	1. Bodrum	143,63	60	8.620
13	E	13	1. Bodrum	141,96	112	15.900
14	E	14	1. Bodrum	2.481,25	193	478.880
15	E	15	1. Bodrum	2.313,17	159	367.790
16	E	16	1. Bodrum	462,79	109	50.440
17	E	17	1. Bodrum	265,63	119	31.610
18	E	18	1. Bodrum	198,63	122	24.230
19	E	19	1. Bodrum	143,67	123	17.670
20	E	20	1. Bodrum	204,57	121	24.750
21	E	21	1. Bodrum	823,46	118	97.170
22	E	22	1. Bodrum	654,92	113	74.010
23	E	23	1. Bodrum	638,17	144	91.900
24	E	24	1. Bodrum	121,65	264	32.120
25	E	25	1. Bodrum	95,48	102	9.740
26	E	26	1. Bodrum	101,87	113	11.510
27	E	27	1. Bodrum	684,67	76	52.030
28	E	28	1. Bodrum	242,83	143	34.720
29	E	29	1. Bodrum	57,57	317	18.250
30	E	30	1. Bodrum	49,33	336	16.570
31	E	31	1. Bodrum	102,02	163	16.630
32	E	32	1. Bodrum	115,09	161	18.530
33	E	33	1. Bodrum	79,42	226	17.950
34	E	34	1. Bodrum	69,29	207	14.340
35	E	35	1. Bodrum	70,98	234	16.610
36	E	36	1. Bodrum	115,12	168	19.340
37	E	37	1. Bodrum	102,91	167	17.190

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
38	E	38	1. Bodrum	90,29	183	16.520
39	E	39	1. Bodrum	104,22	159	16.570
40	E	40	1. Bodrum	47,29	184	8.700
41	E	41	1. Bodrum	43,36	191	8.280
42	E	42	1. Bodrum	55,81	193	10.770
43	E	43	1. Bodrum	83,53	198	16.540
44	E	44	1. Bodrum	61,98	202	12.520
45	E	45	1. Bodrum	78,90	190	14.990
46	E	46	1. Bodrum	62,53	255	15.950
47	E	47	1. Bodrum	44,92	212	9.520
48	E	48	1. Bodrum	60,45	251	15.170
49	E	49	1. Bodrum	78,13	193	15.080
50	E	50	1. Bodrum	45,05	218	9.820
51	E	51	1. Bodrum	59,50	194	11.540
52	E	52	1. Bodrum	43,37	193	8.370
53	E	53	1. Bodrum	43,37	199	8.630
54	E	54	1. Bodrum	55,79	189	10.540
55	E	55	1. Bodrum	83,53	189	15.790
56	E	56	1. Bodrum	61,97	198	12.270
57	E	57	1. bodrum	78,91	190	14.990
58	E	58	1. bodrum	62,52	244	15.250
59	E	59	1. bodrum	44,88	206	9.250
60	E	60	1. bodrum	60,45	251	15.170
61	E	61	1. bodrum	78,13	197	15.390
62	E	62	1. bodrum	71,58	201	14.390
63	E	63	1. bodrum	59,50	182	10.830
64	E	64	1. bodrum	43,37	186	8.070
65	E	65	1. bodrum	169,07	135	22.820
66	E	66	1. bodrum	131,82	131	17.270
67	E	67	1. bodrum	1.064,25	114	121.320
68	E	68	1. bodrum	142,65	152	21.680
69	E	69	1. bodrum	121,12	164	19.860
70	E	70	1. bodrum	165,00	164	27.060
71	E	71	1. bodrum	173,36	162	28.080
72	E	72	1. bodrum	148,88	173	25.760
73	E	73	1. bodrum	549,13	152	83.470
74	E	74	1. bodrum	323,27	162	52.370
75	E	75	1. bodrum	279,06	162	45.210
76	E	76	1. bodrum	115,84	174	20.160
77	E	77	1. bodrum	193,23	174	33.620
78	E	78	1. bodrum	350,01	161	56.350
79	E	79	1. bodrum	279,90	166	46.460
80	E	80	1. bodrum	101,53	315	31.980
81	E	81	1. bodrum	74,72	362	27.050
82	E	82	1. bodrum	185,00	225	41.630
83	E	83	1. bodrum	94,48	317	29.950
84	E	84	Zemin	392,93	97	38.110
85	E	85	Zemin	96,98	70	6.790
86	E	86	Zemin	219,60	73	16.030
87	E	87	1. normal	466,83	55	25.680
TOPLAM						2.916.100

7.4. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ

7.4.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan Sur Yapı Mirage sitesi içerisinde bulunan, zemin katta konumlu, 82 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 5.100.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 62.200,-TL)
- 2) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, ana cadde üzerinde bulunan, zemin katta konumlu, 200 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 16.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 81.250,-TL)
İlgili tel.: 0532 403 71 27
- 3) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan Perola Residence sitesinde bulunan, zemin katta konumlu, 34 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 3.050.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 89.710,-TL)
İlgili tel.: 0532 781 63 86
- 4) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan Perola Residence sitesinde bulunan, zemin katta konumlu, 48 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 3.650.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 76.040,-TL)
İlgili tel.: 0539 773 19 88

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

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



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

7.4.1.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

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

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.

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

7.4.1.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık dükkan emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlardan E Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Rapora konu 87 adet bağımsız bölüm ise kendi aralarında E Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında m² birim pazar değerleri belirlenmiştir.

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

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

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

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

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

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	62.200	20%	0%	0%	0%	-5%	71.530
Emsal 2	81.250	-5%	0%	0%	10%	-15%	73.130
Emsal 3	89.710	5%	0%	0%	-15%	-10%	71.770
Emsal 4	76.040	10%	0%	0%	-10%	-5%	72.240
Ortalama							72.200



7.4.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dâhil m² birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	M ² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	E	1	2. Bodrum	58,30	92.020	5.365.000
2	E	2	1. Bodrum	79,73	72.200	5.757.000
3	E	3	1. Bodrum	98,52	33.610	3.311.000
4	E	4	1. Bodrum	39,90	45.340	1.809.000
5	E	5	1. Bodrum	105,60	33.790	3.568.000
6	E	6	1. Bodrum	102,66	33.610	3.450.000
7	E	7	1. Bodrum	15,42	56.320	868.000
8	E	8	1. Bodrum	177,22	32.920	5.834.000
9	E	9	1. Bodrum	128,39	26.680	3.425.000
10	E	10	1. Bodrum	111,75	28.090	3.139.000
11	E	11	1. Bodrum	76,45	27.800	2.125.000
12	E	12	1. Bodrum	143,63	14.800	2.126.000
13	E	13	1. Bodrum	141,96	27.360	3.884.000
14	E	14	1. Bodrum	2.481,25	20.000	49.625.000
15	E	15	1. Bodrum	2.313,17	20.180	46.680.000
16	E	16	1. Bodrum	462,79	26.610	12.315.000
17	E	17	1. Bodrum	265,63	29.060	7.719.000
18	E	18	1. Bodrum	198,63	29.780	5.915.000
19	E	19	1. Bodrum	143,67	30.220	4.342.000
20	E	20	1. Bodrum	204,57	29.640	6.063.000
21	E	21	1. Bodrum	823,46	28.810	23.724.000
22	E	22	1. Bodrum	654,92	27.650	18.109.000
23	E	23	1. Bodrum	638,17	35.230	22.483.000
24	E	24	1. Bodrum	121,65	64.660	7.866.000
25	E	25	1. Bodrum	95,48	24.980	2.385.000
26	E	26	1. Bodrum	101,87	27.650	2.817.000
27	E	27	1. Bodrum	684,67	18.480	12.653.000
28	E	28	1. Bodrum	242,83	35.090	8.521.000
29	E	29	1. Bodrum	57,57	44.010	2.534.000
30	E	30	1. Bodrum	49,33	82.340	4.062.000
31	E	31	1. Bodrum	102,02	39.930	4.074.000
32	E	32	1. Bodrum	115,09	39.310	4.524.000
33	E	33	1. Bodrum	79,42	55.270	4.390.000
34	E	34	1. Bodrum	69,29	50.610	3.507.000
35	E	35	1. Bodrum	70,98	57.330	4.069.000
36	E	36	1. Bodrum	115,12	41.120	4.734.000
37	E	37	1. Bodrum	102,91	40.760	4.195.000
38	E	38	1. Bodrum	90,29	44.690	4.035.000
39	E	39	1. Bodrum	104,22	38.990	4.064.000
40	E	40	1. Bodrum	47,29	45.020	2.129.000
41	E	41	1. Bodrum	43,36	46.860	2.032.000
42	E	42	1. Bodrum	55,81	47.250	2.637.000
43	E	43	1. Bodrum	83,53	48.450	4.047.000
44	E	44	1. Bodrum	61,98	49.460	3.066.000
45	E	45	1. Bodrum	78,90	46.420	3.663.000
46	E	46	1. Bodrum	62,53	62.450	3.905.000

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	M ² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
47	E	47	1. Bodrum	44,92	51.840	2.329.000
48	E	48	1. Bodrum	60,45	61.440	3.714.000
49	E	49	1. Bodrum	78,13	47.180	3.686.000
50	E	50	1. Bodrum	45,05	53.280	2.400.000
51	E	51	1. Bodrum	59,50	47.540	2.829.000
52	E	52	1. Bodrum	43,37	47.180	2.046.000
53	E	53	1. Bodrum	43,37	48.660	2.110.000
54	E	54	1. Bodrum	55,79	46.170	2.576.000
55	E	55	1. Bodrum	83,53	46.280	3.866.000
56	E	56	1. Bodrum	61,97	48.370	2.997.000
57	E	57	1. bodrum	78,91	46.420	3.663.000
58	E	58	1. bodrum	62,52	59.600	3.726.000
59	E	59	1. bodrum	44,88	50.470	2.265.000
60	E	60	1. bodrum	60,45	61.440	3.714.000
61	E	61	1. bodrum	78,13	48.270	3.771.000
62	E	62	1. bodrum	71,58	49.280	3.527.000
63	E	63	1. bodrum	59,50	44.620	2.655.000
64	E	64	1. bodrum	43,37	45.410	1.969.000
65	E	65	1. bodrum	169,07	33.100	5.596.000
66	E	66	1. bodrum	131,82	32.060	4.226.000
67	E	67	1. bodrum	1.064,25	27.830	29.618.000
68	E	68	1. bodrum	142,65	37.220	5.309.000
69	E	69	1. bodrum	121,12	40.070	4.853.000
70	E	70	1. bodrum	165,00	40.070	6.612.000
71	E	71	1. bodrum	173,36	39.640	6.872.000
72	E	72	1. bodrum	148,88	42.310	6.299.000
73	E	73	1. bodrum	549,13	37.260	20.461.000
74	E	74	1. bodrum	323,27	39.640	12.814.000
75	E	75	1. bodrum	279,06	39.600	11.051.000
76	E	76	1. bodrum	115,84	42.490	4.922.000
77	E	77	1. bodrum	193,23	42.490	8.210.000
78	E	78	1. bodrum	350,01	39.420	13.797.000
79	E	79	1. bodrum	279,90	40.650	11.378.000
80	E	80	1. bodrum	101,53	77.150	7.833.000
81	E	81	1. bodrum	74,72	88.520	6.614.000
82	E	82	1. bodrum	185,00	55.090	10.192.000
83	E	83	1. bodrum	94,48	77.690	7.340.000
84	E	84	Zemin	392,93	23.720	9.320.000
85	E	85	Zemin	96,98	17.180	1.666.000
86	E	86	Zemin	219,60	17.800	3.909.000
87	E	87	1. normal	466,83	13.470	6.288.000
TOPLAM						600.568.000

7.4.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

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

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

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

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

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

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

7.4.2.3. İNDİRGE/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Raporun "7.3.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan kiralık emsallerin m² birim kira değerlerinin; "7.4.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan satılık emsallerin m² birim pazar değerlerine olan oranları incelenmiştir.

Yakın bölgedeki dükkanlar incelendiğinde geri dönüş sürelerinin 18 - 22 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu dükkanlar dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 20 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = % 5** (100 / 20 yıl)) makul olduğu kanaatindeyiz. Ancak değerlemeye konu 14 ve 15 no'lu bağımsız bölümlerin alanlarının çok büyük olmasından dolayı geri dönüş süresinin yaklaşık 8,5 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = % 11,76** (100 / 8,5 yıl)) makul olduğu kanaatindeyiz.

7.4.2.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

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

PAZAR DEĞERLERİ							
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	E	1	2. Bodrum	58,30	21.920	5,00%	5.261.000
2	E	2	1. Bodrum	79,73	23.520	5,00%	5.645.000
3	E	3	1. Bodrum	98,52	13.500	5,00%	3.240.000
4	E	4	1. Bodrum	39,90	7.380	5,00%	1.771.000
5	E	5	1. Bodrum	105,60	14.570	5,00%	3.497.000
6	E	6	1. Bodrum	102,66	14.060	5,00%	3.374.000
7	E	7	1. Bodrum	15,42	3.550	5,00%	852.000
8	E	8	1. Bodrum	177,22	23.920	5,00%	5.741.000
9	E	9	1. Bodrum	128,39	13.990	5,00%	3.358.000
10	E	10	1. Bodrum	111,75	12.850	5,00%	3.084.000
11	E	11	1. Bodrum	76,45	8.720	5,00%	2.093.000
12	E	12	1. Bodrum	143,63	8.620	5,00%	2.069.000
13	E	13	1. Bodrum	141,96	15.900	5,00%	3.816.000
14	E	14	1. Bodrum	2.481,25	478.880	11,76%	48.865.000
15	E	15	1. Bodrum	2.313,17	367.790	11,76%	37.530.000
16	E	16	1. Bodrum	462,79	50.440	5,00%	12.106.000
17	E	17	1. Bodrum	265,63	31.610	5,00%	7.586.000
18	E	18	1. Bodrum	198,63	24.230	5,00%	5.815.000
19	E	19	1. Bodrum	143,67	17.670	5,00%	4.241.000
20	E	20	1. Bodrum	204,57	24.750	5,00%	5.940.000
21	E	21	1. Bodrum	823,46	97.170	5,00%	23.321.000
22	E	22	1. Bodrum	654,92	74.010	5,00%	17.762.000
23	E	23	1. Bodrum	638,17	91.900	5,00%	22.056.000
24	E	24	1. Bodrum	121,65	32.120	5,00%	7.709.000
25	E	25	1. Bodrum	95,48	9.740	5,00%	2.338.000
26	E	26	1. Bodrum	101,87	11.510	5,00%	2.762.000
27	E	27	1. Bodrum	684,67	52.030	5,00%	12.487.000
28	E	28	1. Bodrum	242,83	34.720	5,00%	8.333.000
29	E	29	1. Bodrum	57,57	18.250	5,00%	4.380.000
30	E	30	1. Bodrum	49,33	16.570	5,00%	3.977.000
31	E	31	1. Bodrum	102,02	16.630	5,00%	3.991.000
32	E	32	1. Bodrum	115,09	18.530	5,00%	4.447.000
33	E	33	1. Bodrum	79,42	17.950	5,00%	4.308.000
34	E	34	1. Bodrum	69,29	14.340	5,00%	3.442.000
35	E	35	1. Bodrum	70,98	16.610	5,00%	3.986.000
36	E	36	1. Bodrum	115,12	19.340	5,00%	4.642.000
37	E	37	1. Bodrum	102,91	17.190	5,00%	4.126.000
38	E	38	1. Bodrum	90,29	16.520	5,00%	3.965.000
39	E	39	1. Bodrum	104,22	16.570	5,00%	3.977.000
40	E	40	1. Bodrum	47,29	8.700	5,00%	2.088.000
41	E	41	1. Bodrum	43,36	8.280	5,00%	1.987.000
42	E	42	1. Bodrum	55,81	10.770	5,00%	2.585.000
43	E	43	1. Bodrum	83,53	16.540	5,00%	3.970.000

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
44	E	44	1. Bodrum	61,98	12.520	5,00%	3.005.000
45	E	45	1. Bodrum	78,90	14.990	5,00%	3.598.000
46	E	46	1. Bodrum	62,53	15.950	5,00%	3.828.000
47	E	47	1. Bodrum	44,92	9.520	5,00%	2.285.000
48	E	48	1. Bodrum	60,45	15.170	5,00%	3.641.000
49	E	49	1. Bodrum	78,13	15.080	5,00%	3.619.000
50	E	50	1. Bodrum	45,05	9.820	5,00%	2.357.000
51	E	51	1. Bodrum	59,50	11.540	5,00%	2.770.000
52	E	52	1. Bodrum	43,37	8.370	5,00%	2.009.000
53	E	53	1. Bodrum	43,37	8.630	5,00%	2.071.000
54	E	54	1. Bodrum	55,79	10.540	5,00%	2.530.000
55	E	55	1. Bodrum	83,53	15.790	5,00%	3.790.000
56	E	56	1. Bodrum	61,97	12.270	5,00%	2.945.000
57	E	57	1. bodrum	78,91	14.990	5,00%	3.598.000
58	E	58	1. bodrum	62,52	15.250	5,00%	3.660.000
59	E	59	1. bodrum	44,88	9.250	5,00%	2.220.000
60	E	60	1. bodrum	60,45	15.170	5,00%	3.641.000
61	E	61	1. bodrum	78,13	15.390	5,00%	3.694.000
62	E	62	1. bodrum	71,58	14.390	5,00%	3.454.000
63	E	63	1. bodrum	59,50	10.830	5,00%	2.599.000
64	E	64	1. bodrum	43,37	8.070	5,00%	1.937.000
65	E	65	1. bodrum	169,07	22.820	5,00%	5.477.000
66	E	66	1. bodrum	131,82	17.270	5,00%	4.145.000
67	E	67	1. bodrum	1.064,25	121.320	5,00%	29.117.000
68	E	68	1. bodrum	142,65	21.680	5,00%	5.203.000
69	E	69	1. bodrum	121,12	19.860	5,00%	4.766.000
70	E	70	1. bodrum	165,00	27.060	5,00%	6.494.000
71	E	71	1. bodrum	173,36	28.080	5,00%	6.739.000
72	E	72	1. bodrum	148,88	25.760	5,00%	6.182.000
73	E	73	1. bodrum	549,13	83.470	5,00%	20.033.000
74	E	74	1. bodrum	323,27	52.370	5,00%	12.569.000
75	E	75	1. bodrum	279,06	45.210	5,00%	10.850.000
76	E	76	1. bodrum	115,84	20.160	5,00%	4.838.000
77	E	77	1. bodrum	193,23	33.620	5,00%	8.069.000
78	E	78	1. bodrum	350,01	56.350	5,00%	13.524.000
79	E	79	1. bodrum	279,90	46.460	5,00%	11.150.000
80	E	80	1. bodrum	101,53	31.980	5,00%	7.675.000
81	E	81	1. bodrum	74,72	27.050	5,00%	6.492.000
82	E	82	1. bodrum	185,00	41.630	5,00%	9.991.000
83	E	83	1. bodrum	94,48	29.950	5,00%	7.188.000
84	E	84	Zemin	392,93	38.110	5,00%	9.146.000
85	E	85	Zemin	96,98	6.790	5,00%	1.630.000
86	E	86	Zemin	219,60	16.030	5,00%	3.847.000
87	E	87	1. normal	466,83	25.680	5,00%	6.163.000
TOPLAM							583.062.000

7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Taşınmazların kullanılan yöntemlere göre toplam değerleri aşağıdaki tabloda özetle belirtilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	2.916.100	600.568.000
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	---	583.062.000

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonomide çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

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

Buna göre; rapora konu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **2.916.100,-TL (İkimilyondokuzyüzonaltıbin yüz Türk Lirası)**, rapora konu taşınmazların toplam pazar değeri için ise **600.568.000,-TL (Altıyüzmilyonbeşyüzaltmışsekizbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

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

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



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

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

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar dükkan niteliğindedir.

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

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

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

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	2.916.100,-TL	3.499.320,-TL
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	600.568.000,-TL	720.681.600,-TL

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

Bilgilerinize sunulur. 29.12.2023

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 22.12.2023)

Saygılarımızla,

Uğur AVCI
SPK Lisans Belge No: 402175
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK
SPK Lisans Belge No: 401814
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar Durum Görseli
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- Tadilat Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Yönetim Planı Ekleri
- Enerji Verimlilik Sertifikası
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri