



DEĞERLEME RAPORU

NUROL GYO A.Ş.
Bağcılar / İSTANBUL
(NUROL PARK – KONUT BLOKLARI
83 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

Rapor Tarihi : 31 Aralık 2020
Rapor No : 2020/7477

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	: 03 Aralık 2020 – 003
Ekspertiz Tarihi	: 25 Aralık 2020
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2020
Rapor No	: 2020/7477
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: 15 Temmuz Mahallesi, Gülbahar Caddesi üzerinde konumlu, 45 kapı numaralı, Nurol Park sitesinde A, B, C, D ve G Blok bünyesinde yer alan 83 adet bağımsız bölüm Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, 3153 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı "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" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 83 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	: "Prestij Hizmet Alanı" "Emsal: 2,00 ve TAKS:0,50"
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	83.745.000,-TL	11.388.000,-USD
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	3.454.572,-TL	470.000,-USD
Ortalama ayık birim kira değeri	25,02 TL	3,40 USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	25
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	36
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	47
9. BÖLÜM	SONUÇ	50

1. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

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

Pazar

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

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

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

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

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

2. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2020 tarihinde, 2020/7477 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

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

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

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 003 no'lu ve 03.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

1.

Talep Tarihi : 01 Aralık 2019 – 003
Ekspertiz Tarihi : 25 Aralık 2019
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2019
Rapor No : 2018/6255
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazların Toplam pazar değeri	637.743.000,-TL
--	-----------------

Not: Yukarıda belirtilen rapor, proje bünyesinde yer alan 698 adet bağımsız bölümün değerlemesine yönelik olarak hazırlanmıştır.

2.

Talep Tarihi : 02 Aralık 2019 – 004
Ekspertiz Tarihi : 26 Aralık 2019
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2019
Revize Rapor Tarihi : 18 Mayıs 2020
Rapor No : 2019/6558-REV.
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazların Toplam pazar değeri	129.378.000,-TL
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	5.704.200,-TL
Ortalama aylık birim kira değeri	22,11 TL

Not: Yukarıda belirtilen rapor, proje bünyesinde yer alan 165 adet bağımsız bölümün değerlemesine yönelik olarak hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

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

3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

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

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Bağcılar
MAHALLESİ	:	15 Temmuz (*)
PAFTA NO	:	245DS4B
ADA NO	:	3153
PARSEL NO	:	14
ANA GAYRİMENKULÜN 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, İşyeri ve Arsası (**)
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	55.268,17 m ²
YEVMIYE NO	:	12503
TAPU TARİHİ	:	26.05.2017

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A-A2	203	22. Normal	Rezidans	3416 / 5526817	428	42314
2	A-A2	234	26. Normal	Rezidans	3185 / 5526817	429	42345
3	A-A2	235	26. Normal	Rezidans	4325 / 5526817	429	42346
4	A-A2	238	26. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42349
5	A-A2	239	26. Normal	Rezidans	3416 / 5526817	429	42350
6	A-A2	244	27. Normal	Rezidans	2284 / 5526817	429	42355
7	A-A2	251	28. Normal	Rezidans	2284 / 5526817	429	42362
8	A-A2	257	29. Normal	Rezidans	3158 / 5526817	429	42368
9	A-A2	258	29. Normal	Rezidans	2284 / 5526817	429	42369
10	A-A2	265	30. Normal	Rezidans	2284 / 5526817	429	42376
11	B	5	1. Normal	Rezidans	4513 / 5526817	429	42384
12	B	8	1. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42387
13	B	9	2. Normal	Rezidans	4513 / 5526817	429	42388
14	B	12	2. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42391
15	B	13	3. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	429	42392

16	B	16	3. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42395
17	B	25	6. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	429	42404
18	B	28	6. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42407
19	B	29	7. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	429	42408
20	B	33	8. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	429	42412
21	B	40	9. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42419
22	B	41	10. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	430	42420
23	B	44	10. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	430	42423
24	B	45	11. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	430	42424
25	B	48	11. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	430	42427
26	C-C1	143	16. Normal	Rezidans	3723 / 5526817	431	42570
27	C-C1	165	18. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	431	42592
28	C-C1	170	19. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	431	42597
29	C-C1	174	19. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	431	42601
30	C-C1	179	20. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	431	42606
31	C-C1	183	20. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	431	42610
32	C-C1	192	21. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42619
33	C-C1	197	22. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	432	42624
34	C-C1	201	22. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42628
35	C-C1	210	23. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42637
36	C-C1	211	23. Normal	Rezidans	3199 / 5526817	432	42638
37	C-C1	215	24. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	432	42642
38	C-C1	219	24. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42646
39	C-C1	224	25. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	432	42651
40	C-C1	228	25. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42655
41	C-C1	237	26. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42664
42	C-C1	242	27. Normal	Rezidans	3428 / 5526817	432	42669
43	C-C1	245	27. Normal	Rezidans	3172 / 5526817	432	42672
44	C-C1	248	28. Normal	Rezidans	3181 / 5526817	432	42675
45	C-C1	249	28. Normal	Rezidans	3428 / 5526817	432	42676
46	C-C1	250	28. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42677
47	C-C1	251	28. Normal	Rezidans	2295 / 5526817	432	42678
48	C-C1	252	28. Normal	Rezidans	3171 / 5526817	432	42679
49	C-C1	258	29. Normal	Rezidans	2295 / 5526817	432	42685
50	C-C1	259	29. Normal	Rezidans	3171 / 5526817	432	42686
51	C-C1	262	30. Normal	Rezidans	3181 / 5526817	432	42689
52	C-C1	264	30. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42691
53	C-C1	265	30. Normal	Rezidans	2295 / 5526817	432	42692
54	C-C1	266	30. Normal	Rezidans	3171 / 5526817	432	42693
55	D-D1	77	8. Normal	Rezidans	3458 / 5526817	433	42792

56	D-D1	86	9. Normal	Rezidans	3458 / 5526817	433	42801
57	D-D1	133	15. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	434	42848
58	D-D1	147	16. Normal	Rezidans	4581 / 5526817	434	42862
59	D-D1	156	17. Normal	Rezidans	4572 / 5526817	434	42871
60	D-D1	161	18. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42876
61	D-D1	165	18. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	434	42880
62	D-D1	170	19. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42885
63	D-D1	174	19. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	434	42889
64	D-D1	178	20. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	434	42893
65	D-D1	179	20. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42894
66	D-D1	183	20. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	434	42898
67	D-D1	184	20. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	434	42899
68	D-D1	188	21. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42903
69	D-D1	192	21. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	434	42907
70	D-D1	197	22. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42912
71	D-D1	201	22. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42916
72	D-D1	206	23. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	435	42921
73	D-D1	210	23. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42925
74	D-D1	215	24. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	435	42930
75	D-D1	219	24. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42934
76	D-D1	224	25. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	435	42939
77	D-D1	226	25. Normal	Rezidans	2279 / 5526817	435	42941
78	D-D1	228	25. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42943
79	D-D1	233	26. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	435	42948
80	D-D1	237	26. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42952
81	G	2	Zemin	Rezidans	4566 / 5526817	436	43106
82	G	40	6. Normal	Rezidans	3731 / 5526817	437	43144
83	G	42	6. Normal	Rezidans	4566 / 5526817	437	43146

(*) 10.12.2020 tarihli "Takyidat" yazısına göre, taşınmazların mahallesi 15 Temmuz olarak değiştirilmiştir.

(**) Taşınmazlarda kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 10.12.2020 tarihli "Takyidat" yazısına göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)

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

Serhler Bölümü: (*)

(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)

- 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)

Rehinler Bölümü: ()**

(A-A2 Blok; 244, 251, B Blok; 5, 8, C-C1 Blok; 211, 250, 264, D-D1 Blok; 86, 156, 161, 188, 226, G Blok; 40 nolu Bağımsız Bölümler Harici Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)

- Burgan Bank lehine 1.dereceden 533.280.000,-TL değerle ipotek bulunmaktadır. (24.03.2020 tarih ve 10202 yevmiye no ile)

4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Bağcılar Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nden temin edilen 12.11.2020 tarihli yazılı imar durumu belgesine göre; rapor konu taşınmazların 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı'nda **(PH) "Prestij Hizmet Alanı"** içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	PLAN FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTI
3153	14	Prestij Hizmet Alanı	- KAKS (E): 2,00 - TAKS: Zemin Katta Maksimum:0,50 Normal katta Maksimum:0,40

Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır.

Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade eder.

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27.11.2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

- b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, shaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,
d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

1/1000 Ölçekli Plan Örneği



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

Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 29.12.2016 tarih ve 1198989 numaralı mimari proje incelenmiştir.

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

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların yer aldığı site bünyesindeki tüm bloklara ait yapılan incelemelerde aşağıda yer alan yeni yapı ruhsatları tabloda sunulmuştur.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M²)	ORTAK ALAN (M²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M²)
04.07.2013 - 245353	A	288	21.742,16	9.154,46	30.896,62
	B	44	6.765,17	1.335,06	8.100,23

	C	288	21.650,13	9.233,16	30.883,29
	D	260	19.588,20	8.344,28	27.932,48
	E	151	22.015,86	98.954,30	120.970,16
	F	42	5.243,17	955,66	6.198,83
	G	42	5.112,95	1.085,88	6.198,83
	H	154	7.776,33	2.582,89	10.359,22
	J	103	12.227,92	7.156,30	19.384,22
	K	1	10.430,28	1.490,26	11.920,54
TOPLAM		1.373	132.552,17	140.292,25	272.844,42

Proje bünyesinde yer alan tüm bloklar için 2014 yılı içerisinde aşağıda belirtilen tadilat ruhsatları alınmıştır.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
26.05.2014 - 401959	A	288	20.157,35	10.881,24	31.038,59
	B	48	6.531,56	2.383,16	8.914,72
	C	288	20.157,35	10.881,24	31.038,59
	D	260	18.087,60	9.981,67	28.069,27
	E	80	21.671,69	127.488,63	149.160,32
	F	42	3.827,12	2.410,98	6.238,10
	G	42	3.827,12	2.410,98	6.238,10
	H	218	10.733,89	4.343,78	15.077,67
	J	119	11.183,14	7.975,43	19.158,57
	K	326	16.883,86	9.575,91	26.459,77
TOPLAM		1.711	133.060,68	188.333,02	321.393,70

Daha sonra proje bünyesinde yer alan tüm bloklar için 2016 yılı içerisinde aşağıda belirtilen tadilat ruhsatları alınmıştır.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
21.06.2016 - 1035322	A	288	19.810,81	11.175,96	30.986,77
	B	48	6.659,44	2.255,28	8.914,72
	C	288	19.769,22	11.217,86	30.987,08
	D	260	17.977,50	10.054,86	28.032,36
	E	87	22.614,56	127.912,65	150.527,21
	F	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
	G	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71

	H	218	9.575,86	5.574,24	15.150,10
	J	118	11.690,86	7.900,88	19.591,74
	K	326	16.779,87	9.679,90	26.459,77
TOPLAM		1.717	133.545,60	189.569,57	323.115,17

Son olarak proje bünyesinde yer alan tüm bloklar için 2016 yılı aralık ayında aşağıda belirtilen tadilat ruhsatları alınmıştır.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/DÜKKÂN ALANI (M²)	ORTAK ALAN (M²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M²)
29.12.2016 - 1198989	A	288	19.808,64	11.175,96	30.984,60
	B	48	6.659,04	2.255,28	8.914,32
	C	288	19.768,32	11.217,86	30.986,18
	D	260	17.976,40	10.054,86	28.031,26
	E	87	23.052,53	127.912,65	150.965,18
	F	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
	G	42	4.333,56	1.898,97	6.232,53
	H	218	9.574,56	5.574,24	15.148,80
	J	118	11.690,26	7.900,88	19.591,14
	K	326	16.779,22	9.679,90	26.459,12
TOPLAM		1.717	133.976,27	189.569,57	323.545,84

Taşınmazlar için yukarıda belirtilen son tadilat ruhsatına istinaden 2017 yılında aşağıda belirtilen yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/DÜKKÂN ALANI (M²)	ORTAK ALAN (M²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M²)
10.02.2017 - 1206610	A	288	19.808,64	11.175,96	30.984,60
	B	48	6.659,04	2.255,28	8.914,32
	C	288	19.768,32	11.217,86	30.986,18
	D	260	17.976,40	10.054,86	28.031,26
	E	87	23.052,53	127.912,65	150.965,18
	F	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
	G	42	4.333,56	1.898,97	6.232,53
	H	218	9.574,56	5.574,24	15.148,80
	J	118	11.690,26	7.900,88	19.591,14

	K	326	16.779,22	9.679,90	26.459,12
TOPLAM		1.717	133.976,27	189.569,57	323.545,84

- Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde incelen kat irtifakına esas mimari proje Bağcılar Belediye arşivinde de incelenmiştir.
- Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

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

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

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

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

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

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişiklikler belirlenmiştir.

- Taşınmazlar için 19.08.2016 tarih ve 19781 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur.
- Daha sonra kat irtifakı 18.05.2017 tarih ve 11818 yevmiye no ile terkin edilip ana gayrimenkul niteliği "Arsa"ya dönüştürülmüştür.
- Ana gayrimenkulün "Arsa" niteliği; 18.05.2017 tarih ve 11904 yevmiye no ile belediye ve mücavir alanlarda cins değişikliği işlemi ile "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'na dönüştürülmüştür.

- Son olarak; 26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile taşınmazlarda kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.3.2 Belediye İncelemesi

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 12.11.2020 tarihli imar durum yazısına göre;

Rapor konusu taşınmazlar 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı'nda (PH) "Prestij Hizmet Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiş olup, son 3 yıl içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumlarında herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu "Prestij Hizmet Alanı"dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret ve Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

İlgili mevzuat uyarınca 3153 ada 14 no'lu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri

tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun 4.1.4 bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

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

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu bloklar için aşağıda yer alan enerji kimlik belgeleri düzenlenmiştir.

Blok No	Enerji Sınıfı	Numarası	Veriliş Tarihi
A	B	S3449B3DD2958	24.10.2016
B	B	S34214D5B6607	25.10.2016
C	B	S34D2462C2088	24.10.2016
D	B	S348DD275A57B	26.10.2016
F	B	S341C22A299F5	26.10.2016
G	B	S34AC64561715	26.10.2016
H	B	S34442DA9699F	25.10.2016

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, Gülbahar Caddesi üzerinde, 45 kapı no'lu yerde konumlu Nurool Park bünyesinde bulunan 83 adet bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı konut olmak üzere, A Blok'ta 10 adet konut, B Blok'ta 15 adet konut, C Blok'ta 29 adet konut, D Blok'ta 26 adet konut, G Blok'ta 3 adet konut olmak üzere 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık (Blok)
BİNA YAŞI	:	~ 4
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 dedektörleri 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.

5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

- Söz konusu taşınmazlar 3153 ada 14 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Site bünyesinde; 8 adet konut bloğu, 1 adet ofis bloğu ve 1 adet dükkan bulduğu yer almaktadır. A, B, C, D, F, G, H ve K bloklar; konut bloğu, J Blok; ofis bloğu ve E Blok ise; dükkan bloğudur.
- Konut bloklarından; A, C ve D bloklar Tower Blok, F ve G bloklar; Loft Blok, H ve K Blok ise; Residence Blok olarak isimlendirilmiştir. B Blok'a isim verilmemiştir.
- Site bünyesinde; toplam 1.512 adet konut, 87 adet dükkân ve 118 adet ofis olmak üzere toplam 1.717 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Projenin toplam inşaat alanı **323.545,84 m²**'dir.
- **A blok; 3 bodrum, zemin ve 30 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır.**
- **B Blok; 3 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 15 katlıdır.**
- **C blok; 3 bodrum, zemin ve 30 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır.**
- **D Blok; 3 bodrum, zemin ve 26 normal kat olmak üzere toplam 30 katlıdır.**
- E Blok; 4 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 5 katlıdır.
- **F ve G bloklar; 4 bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 11 katlıdır.**
- H Blok; 4 bodrum, zemin ve 18 normal kat olmak üzere toplam 23 katlıdır.
- J Blok; 4 bodrum, zemin ve 19 normal kat olmak üzere toplam 24 katlıdır.
- K Blok; 4 bodrum, zemin ve 28 normal kat olmak üzere toplam 33 katlıdır.
- Blokların güney ve batı yönü olmak üzere 2 adet otopark girişi mevcuttur. 1+1 ve 2+1 tipi dairelerin 1'er araç, 3+1 ve 4+1 tipi dairelerin ise 2'şer adet otopark hakkı bulunmaktadır. Ticari alanların ise açık ve kapalı olmak üzere ayrı otoparkları bulunmaktadır.
- Gülbahar Caddesi cephesinden 2 adet yaya girişi bulunmaktadır. Bu girişlerde merdiven ve asansör de bulunmaktadır. Peyzaj alanlarında da restoran ve kafeler için ayrıca asansörler bulunmaktadır.
- Site bünyesinde; açık ve kapalı yüzme havuzu, güneşlenme terasları, süs havuzları, yürüme yolları, çocuk oyun parkları, spor merkezi, ticari üniteler, açık ve kapalı otopark alanları ve 24 saat özel güvenlik hizmeti bulunmaktadır.
- Sitenin; elektrik su ve kanalizasyonu şebekeden karşılanmakta olup, site bünyesinde; trafo, jeneratörler, su depoları, merkezi ısıtma sistemi, yangın söndürme tesisatları, güvenlik kameraları ve güvenlik personelleri bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin tüm iç mekan inşaat özellikleri rapor ekinde bulunan "Konut Blokları Mahal Listesi"nde yazmaktadır.

5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazların tamamı konut olmak üzere, A Blok'ta 10 adet konut, B Blok'ta 15 adet konut, C Blok'ta 29 adet konut, D Blok'ta 26 adet konut, G Blok'ta 3 adet konut olmak üzere 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların blok, kat, nitelik ve satışa esas brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ODA SAYISI / TİPİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M ²)
A-A2	203	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15
A-A2	234	26. Normal	Rezidans	2+1	117,38
A-A2	235	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8
A-A2	238	26. Normal	Rezidans	2+1	108,86
A-A2	239	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15
A-A2	244	27. Normal	Rezidans	1+1	88,02
A-A2	251	28. Normal	Rezidans	1+1	88,02
A-A2	257	29. Normal	Rezidans	2+1	126,32
A-A2	258	29. Normal	Rezidans	1+1	88,02
A-A2	265	30. Normal	Rezidans	1+1	88,02
B	5	1. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	8	1. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	9	2. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	12	2. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	13	3. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	16	3. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	25	6. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	28	6. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	29	7. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	33	8. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	40	9. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	41	10. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	44	10. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	45	11. Normal	Rezidans	3+1	163,96
B	48	11. Normal	Rezidans	3+1	163,96
C-C1	143	16. Normal	Rezidans	2+1	134,65
C-C1	165	18. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	170	19. Normal	Rezidans	2+1	127,15
C-C1	174	19. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	179	20. Normal	Rezidans	2+1	127,15
C-C1	183	20. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	192	21. Normal	Rezidans	3+1	159,8

C-C1	197	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15
C-C1	201	22. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	210	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	211	23. Normal	Rezidans	2+1	117,38
C-C1	215	24. Normal	Rezidans	2+1	127,15
C-C1	219	24. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	224	25. Normal	Rezidans	2+1	127,15
C-C1	228	25. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	237	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8
C-C1	242	27. Normal	Rezidans	2+1	134,76
C-C1	245	27. Normal	Rezidans	2+1	126,3
C-C1	248	28. Normal	Rezidans	2+1	126,71
C-C1	249	28. Normal	Rezidans	2+1	134,76
C-C1	250	28. Normal	Rezidans	2+1	115,37
C-C1	251	28. Normal	Rezidans	1+1	88
C-C1	252	28. Normal	Rezidans	2+1	126,3
C-C1	258	29. Normal	Rezidans	1+1	88
C-C1	259	29. Normal	Rezidans	2+1	126,3
C-C1	262	30. Normal	Rezidans	2+1	126,71
C-C1	264	30. Normal	Rezidans	2+1	115,37
C-C1	265	30. Normal	Rezidans	1+1	88
C-C1	266	30. Normal	Rezidans	2+1	126,3
D-D1	77	8. Normal	Rezidans	2+1	127,55
D-D1	86	9. Normal	Rezidans	2+1	127,55
D-D1	133	15. Normal	Rezidans	2+1	127,1
D-D1	147	16. Normal	Rezidans	3+1	170,62
D-D1	156	17. Normal	Rezidans	3+1	165,54
D-D1	161	18. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	165	18. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	170	19. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	174	19. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	178	20. Normal	Rezidans	2+1	119,56
D-D1	179	20. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	183	20. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	184	20. Normal	Rezidans	2+1	117,38
D-D1	188	21. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	192	21. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	197	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	201	22. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	206	23. Normal	Rezidans	2+1	127,15

D-D1	210	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	215	24. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	219	24. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	224	25. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	226	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04
D-D1	228	25. Normal	Rezidans	3+1	159,8
D-D1	233	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15
D-D1	237	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8
G	2	Zemin	Rezidans	3+1	164,04
G	40	6. Normal	Rezidans	2+1	131,32
G	42	6. Normal	Rezidans	3+1	160,49
Genel Toplam					11.503,74

Değerlemeye konu konut niteliğindeki 83 adet bağımsız bölümün toplam brüt kullanım alanı; **11.503,74 m²** dir.

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

5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

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

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

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

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

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

Değerleme tarihi itibariyle rapora konu taşınmazlar konut niteliğindedir.

6. BÖLÜM

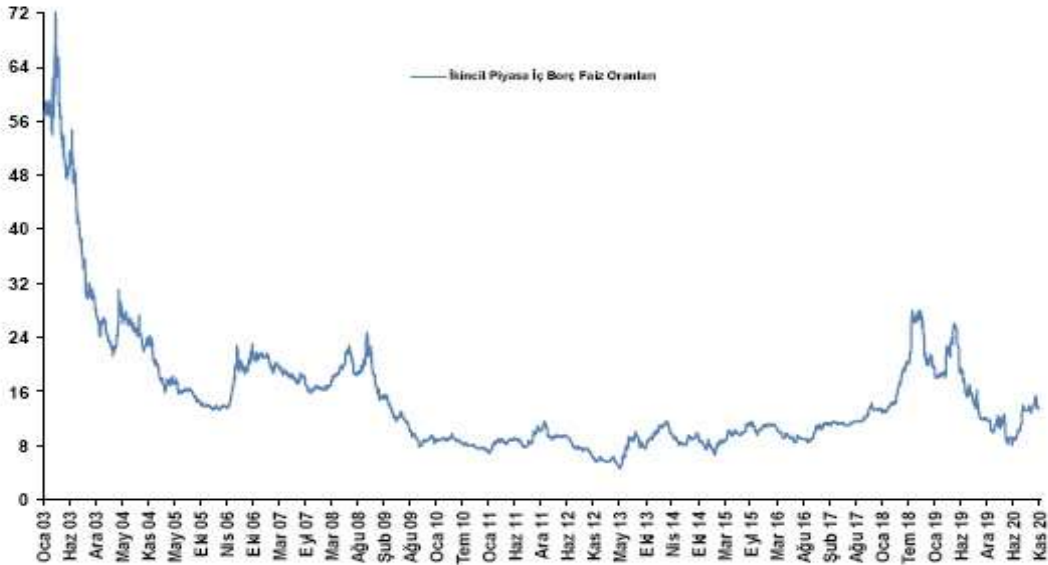
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

2001 krizi sırasında hazine % 140’lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED’in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75’e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5’ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2020 yılı Ekim ayından sonra ani kur artışlarına önlem için politika faizinde artış yönüne gidilmiştir.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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

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

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

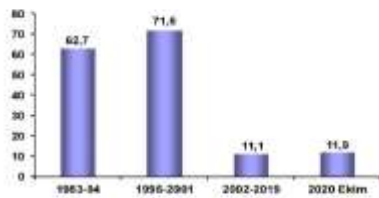
GSYH büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020



Kaynak: TÜİK

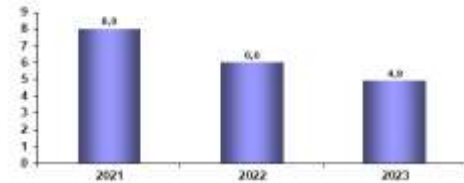
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2021-2023 Enflasyon Tahminleri (%)



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

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

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

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

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

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

Kaynak: TÜİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

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

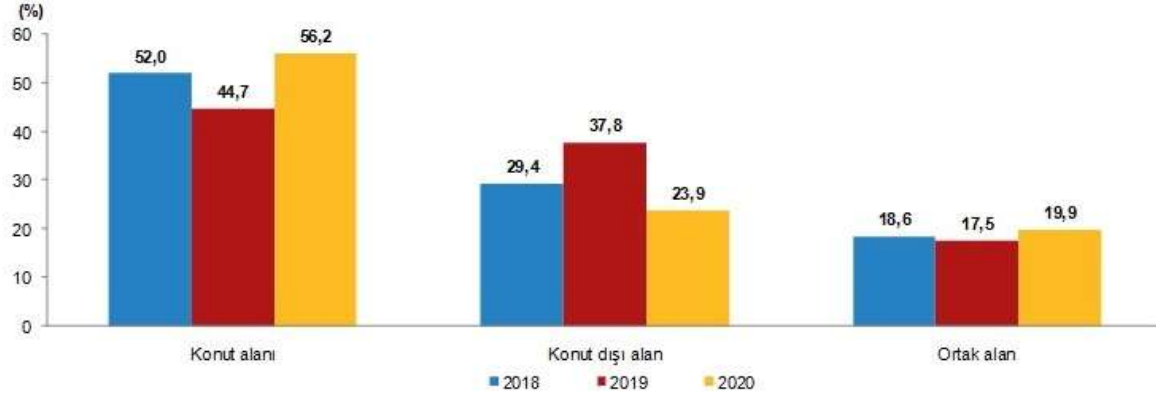
İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştu. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı. 2020 yılının ilk çeyrek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



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

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

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



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

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

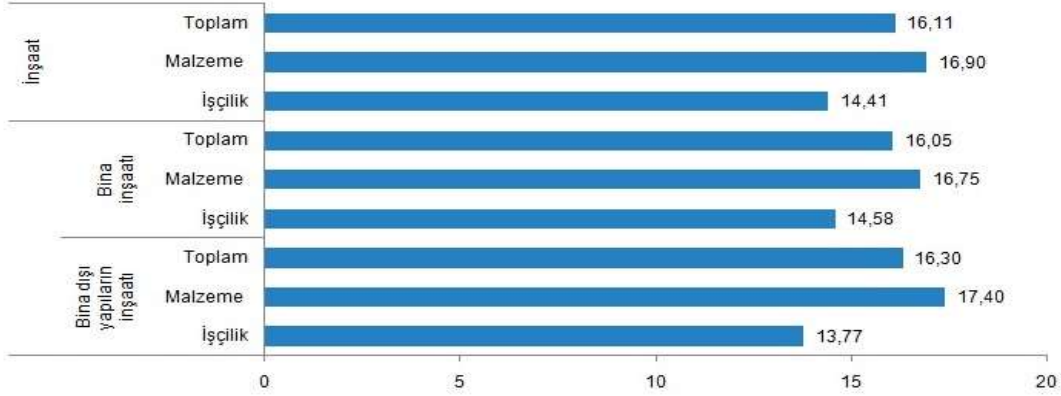
(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

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

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

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



Kaynak: TÜİK

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 – 2018 yılları itibarıyla konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretmiştir. 2019 yılında ise konut faiz oranları kampanyalar sayesinde düşmüş ve kullanım oranları artmaya başlamıştır. 2020 yılı ikinci çeyrek itibarıyla en düşük faiz oranları ile konut kredileri kullanılmaya başlanılmıştır.

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

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

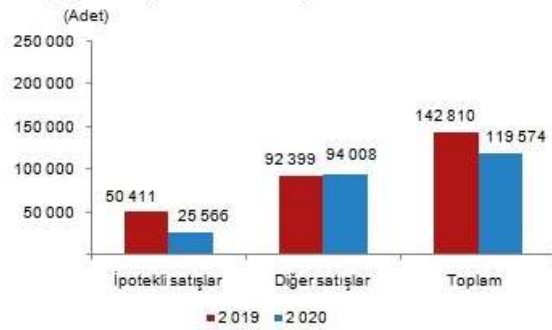
Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020
(Adet)



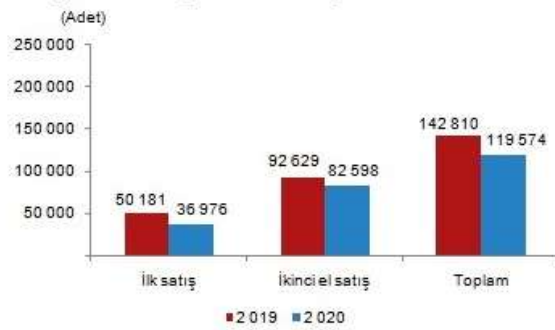
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 26,3 azalarak 36.976 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 30,9 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 6.401 konut satışı ve % 17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2.409 konut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

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

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020



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

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

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

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

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

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. 2018 yılının özellikle ikinci yarısından sonra özellikle faiz ve dövizdeki artış ve enflasyondaki yüksek seyretme eğilimi nedeniyle gayrimenkule olan ilgi azalmış sadece bölgesel bazda ve yapılan kampanyalar neticesinde lokal olarak gayrimenkule ilgi olmuştur. 2019 yılının ikinci yarısından itibaren düşen konut faizleri ile konut satışlarında bir canlanma görülmüştür. 2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansiyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Eylül – Ekim aylarında kredi kullanım oranları ve konut satışlarındaki hız yavaşlamıştır. Kasım ayı itibariyle bu yavaşlama hızla devam etmektedir.

6.2 Bölge Analizi

İstanbul İli

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

2019 yılı itibariyle nüfusu 15.519.267 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

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

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

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

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

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en

büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bağcılar İlçesi

Bağcılar, İstanbul Avrupa Yakası'nda bir ilçedir. İstanbul'un ilçeleri arasında en yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olanıdır. Son yıllarda doğu illerinden ciddi oranda göç almıştır. Bağcılar İstanbul'un Avrupa yakasında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. Yüzölçümü 22 km²'dir. Göç alan bir ilçedir. E-5 ile TEM Otoyolu arasında kalmaktadır. Güneyinde Bahçelievler, batısında Küçükçekmece ve Başakşehir, doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler ve askerî arazi bulunmaktadır. Denize kıyısı yoktur. Aşınma ile meydana gelmiş yer yer düz ve dalgalı bir plâtoya yayılan Bağcılar ilçesinin denizden yüksekliği 50-130 metre arasında değişkenlik gösterir.

2019 yılı itibariyle nüfusu 745.125 kişidir.

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. Tarım tamamen terk edilmiştir. Arsa fiyatlarının uygun olması nedeniyle çok hızlı ancak çarpık kentleşmektedir. Yeşil alanlar giderek azalmaktadır.

2013 yılında Metro inşaatının tamamlanması ile şehir merkezine ulaşım sorunu da azalmıştır.

Bağcılarda aktif nüfusun 1/3'ini 7-22 yaş arası insanlar oluşturur. İlköğretim alanında okullaşma oranının en yüksek olduğu ilçelerden biri olmasına rağmen, 600,000 kişiyi kapsayan ilçe nüfusuna kayıtlı olmayan birçok göçmen ailenin de olması neden ile okul konusunda hâlâ büyük bir yetersizlik vardır. Bağcılarda ilköğretim ve lise düzeyinde 118.250 öğrenci olup bunların öğrenim gördüğü 65 okul ve 1509 derslik vardır. İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi Bağcılar'da bulunmaktadır. Mahmutbey semtinde 3068 kitap kapasiteli halk kütüphanesi bulunur.

Bağcılar'da 2796 adet cadde / sokak, 88 cami ve mescid, 12 lise ve dengi okul, 101 ilkokul,17 özel okul, 22 mahalle ve bunlara bağlı mahalle konakları, 25 kütüphane,1 eğitim ve araştırma hastanesi,41 aile sağlığı merkezi, 1 büyükşehir sağlık merkezi, 7 özel hastane, 23 özel klinik merkez, 2 verem savaş merkezi, 1 ana-çocuk sağlığı merkezi, 1 sağlık danışma merkezi ve 4 belediye kültür merkezi bulunur.

Ulaşım

Taşınmazın yer aldığı bölgede gayrimenkullerin değerini etkileyen en önemli etkenler; TEM Otoyolu'na, D 100 (E-5) Karayolu'na olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır.

Bu nedenle; TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması) rapor konusu taşınmaza önemli avantajlar sağlamaktadır.

6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Ticari fonksiyonu gelişmiş bölgede konumlu olmaları,
- Yapı kullanma izin belgesi alınıp kat mülkiyeti tesis edilmiş olması,
- Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- Bünyesinde birçok sosyal aktiviteyi barındırması,
- Otopark imkânı bulunması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Gayrimenkule olan talebin azalmış olması.

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

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin arttığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ve inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca ülkemizde ve tüm dünyada görülmekte olan pandeminin etkileri de tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak son aylarda özellikle konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla da bunun desteklenmesi ile konut sektörü oldukça hareketlenmiştir. Bunun yanı sıra bu hareketlenme perakende ve ticari gayrimenkullerde çok hissedilmemiştir. Hazine Bakanlığı'nın ileriye yönelik yaptığı projeksiyonlarda da enflasyon oranlarının ve faizlerin düşüş eğiliminde olacağı görülmektedir. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen ve gerçekleşen satış / kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde bir önceki yıla göre konut fiyatlarında özellikle yıl içerisinde alınan faiz kararları ve yabancılara satış nedeniyle değerlerin enflasyon oranının çok üzerinde arttığı gözlenmiştir. Projeler / taşınmazlar lokasyon ve nitelikleri bakımından diğer taşınmazlara göre daha az artış veya azalış sergileyebilmektedirler. Bu durum taşınmazların sahip oldukları şerefiye kriterlerine göre emsal analizi kısmında değerlendirilmiştir. Değerlemede ayrıca "gayrimenkullerin değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Bölgedeki satışta ve kirada olan konutlar

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



1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Ark Residence bünyesinde 2.normal katta yer alan 1+1 tipi 60 m² alanlı olarak beyan edilen daire 450.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 1.500,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri 7.500,-TL) (m² birim kira değeri 25,-TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 (530) 340 85 00

2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Perola Residence bünyesinde 7.normal katta yer alan 2+1 tipi 112 m² alanlı olarak beyan edilen daire 870.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri 7.770,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 615 73 36
3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Greenist Sitesi bünyesinde 8.normal katta yer alan 2+1 tipi 159 m² alanlı olarak beyan edilen daire 1.335.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 4.500,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır.
(m² birim satış değeri 8.395,-TL) (m² birim kira değeri ~ 28,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (539) 255 34 94
4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Suryapı Mirage bünyesinde 1.normal katta yer alan 2+1 tipi 89 m² alanlı olarak beyan edilen daire 650.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 2.250,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri 7.305,-TL) (m² birim kira değeri ~ 25,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 100 08 21
5. Nurol Park bünyesinde yer alan 2+1 ve 1+1 tipte olan 2020 yılı içerisinde satışı gerçekleşen bazı konutların bilgileri aşağıda tabloda sunulmuştur.

GERÇEK SATIŞ TARİHİ	BLOK NO	KAT	DAİRE NO	ODA SAYISI	BRÜT M2	SATIŞ TUTARI TL (KDV'SİZ)	BİRİM DEĞER (TL)
01.09.2020	A-A2	27	244	1+1	88,02	933.000	10.600
12.03.2020	A-A2	27	247	2+1	126,73	900.000	7.100
06.02.2020	C-C1	14	125	2+1	129,36	860.000	6.650
04.02.2020	D-D1	26	235	1+1	83,04	759.500	9.145
04.02.2020	D-D1	26	236	1+1	83,04	759.500	9.145
GENEL TOPLAM							8.530

Not: Satılık emsallerin tümünde pazarlık payı bulunmaktadır.

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

Emsallerin seçimi

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

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

Emsal analizi

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

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

Konutlar Satılık Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5 Ort.
Kullanım alanı (m2)	60	112	159	89	102
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	7.500	7.770	8.395	7.305	8.530
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
Büyükölük düzeltmesi	-10%	-5%	0%	-10%	-5%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	0%	0%	0%
Kattaki konum	0%	-5%	-5%	5%	-10%
Pazarlık payı	-5%	-10%	-10%	-5%	0%
Toplam şerefiye farkı	-20%	-25%	-20%	-15%	-15%
Ayarlanmış değeri (TL)	6.000	5.830	6.715	6.210	7.250
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 6.400				

Konutlar Kiralık Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 3	Emsal 4
Kullanım alanı (m2)	60	159	89
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	25	28	25
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	-5%	-5%	-5%
Büyükölük düzeltmesi	-10%	0%	-10%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	0%
Kattaki konum	0%	-5%	5%
Pazarlık payı	-5%	-5%	-5%
Toplam şerefiye farkı	-20%	-15%	-15%
Ayarlanmış değeri (TL)	20	24	21
Ortalama emsal değeri (TL)	22		

Not: Emsal analizinde B Bloкта 3.normal katta konumlu olan 163,96 m² alanlı 16 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

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

BAĞ. BÖL. NO.	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ODA SAYISI / TİPİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
203	A-A2	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15	873.000	6.865	3.000
234	A-A2	26. Normal	Rezidans	2+1	117,38	779.000	6.635	2.677
235	A-A2	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.143.000	7.150	3.928
238	A-A2	26. Normal	Rezidans	2+1	108,86	785.000	7.210	2.698
239	A-A2	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15	910.000	7.155	3.128
244	A-A2	27. Normal	Rezidans	1+1	88,02	659.000	7.490	2.267
251	A-A2	28. Normal	Rezidans	1+1	88,02	672.000	7.640	2.311
257	A-A2	29. Normal	Rezidans	2+1	126,32	954.000	7.555	3.281
258	A-A2	29. Normal	Rezidans	1+1	88,02	684.000	7.775	2.352
265	A-A2	30. Normal	Rezidans	1+1	88,02	691.000	7.850	2.375
5	B	1. Normal	Rezidans	3+1	163,96	979.000	5.970	3.366
8	B	1. Normal	Rezidans	3+1	163,96	979.000	5.970	3.366
9	B	2. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.023.000	6.240	3.518
12	B	2. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.023.000	6.240	3.518
13	B	3. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.049.000	6.400	3.607
16	B	3. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.049.000	6.400	3.607
25	B	6. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.137.000	6.935	3.908
28	B	6. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.137.000	6.935	3.908
29	B	7. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.155.000	7.045	3.971

33	B	8. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.176.000	7.170	4.041
40	B	9. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.199.000	7.315	4.123
41	B	10. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.225.000	7.470	4.209
44	B	10. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.225.000	7.470	4.209
45	B	11. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.250.000	7.625	4.299
48	B	11. Normal	Rezidans	3+1	163,96	1.250.000	7.625	4.299
143	C-C1	16. Normal	Rezidans	2+1	134,65	948.000	7.040	3.259
165	C-C1	18. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.137.000	7.115	3.909
170	C-C1	19. Normal	Rezidans	2+1	127,15	860.000	6.765	2.956
174	C-C1	19. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.150.000	7.195	3.951
179	C-C1	20. Normal	Rezidans	2+1	127,15	873.000	6.865	3.000
183	C-C1	20. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.163.000	7.275	3.996
192	C-C1	21. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.175.000	7.350	4.038
197	C-C1	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15	892.000	7.015	3.067
201	C-C1	22. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.180.000	7.385	4.057
210	C-C1	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.194.000	7.470	4.103
211	C-C1	23. Normal	Rezidans	2+1	117,38	779.000	6.635	2.677
215	C-C1	24. Normal	Rezidans	2+1	127,15	905.000	7.115	3.110
219	C-C1	24. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.206.000	7.550	4.148
224	C-C1	25. Normal	Rezidans	2+1	127,15	917.000	7.210	3.151
228	C-C1	25. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.212.000	7.585	4.167
237	C-C1	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.224.000	7.660	4.209
242	C-C1	27. Normal	Rezidans	2+1	134,76	993.000	7.365	3.411
245	C-C1	27. Normal	Rezidans	2+1	126,3	930.000	7.365	3.197
248	C-C1	28. Normal	Rezidans	2+1	126,71	829.000	6.545	2.852
249	C-C1	28. Normal	Rezidans	2+1	134,76	1.005.000	7.455	3.454

250	C-C1	28. Normal	Rezidans	2+1	115,37	860.000	7.455	2.957
251	C-C1	28. Normal	Rezidans	1+1	88	672.000	7.640	2.311
252	C-C1	28. Normal	Rezidans	2+1	126,3	943.000	7.465	3.240
258	C-C1	29. Normal	Rezidans	1+1	88	685.000	7.780	2.353
259	C-C1	29. Normal	Rezidans	2+1	126,3	954.000	7.555	3.281
262	C-C1	30. Normal	Rezidans	2+1	126,71	854.000	6.740	2.936
264	C-C1	30. Normal	Rezidans	2+1	115,37	885.000	7.675	3.043
265	C-C1	30. Normal	Rezidans	1+1	88	697.000	7.920	2.396
266	C-C1	30. Normal	Rezidans	2+1	126,3	973.000	7.705	3.345
77	D-D1	8. Normal	Rezidans	2+1	127,55	798.000	6.255	2.742
86	D-D1	9. Normal	Rezidans	2+1	127,55	809.000	6.345	2.783
133	D-D1	15. Normal	Rezidans	2+1	127,1	829.000	6.525	2.850
147	D-D1	16. Normal	Rezidans	3+1	170,62	1.269.000	7.435	4.360
156	D-D1	17. Normal	Rezidans	3+1	165,54	1.250.000	7.550	4.297
161	D-D1	18. Normal	Rezidans	2+1	127,15	917.000	7.210	3.151
165	D-D1	18. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.218.000	7.625	4.190
170	D-D1	19. Normal	Rezidans	2+1	127,15	929.000	7.310	3.195
174	D-D1	19. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.231.000	7.705	4.232
178	D-D1	20. Normal	Rezidans	2+1	119,56	773.000	6.465	2.657
179	D-D1	20. Normal	Rezidans	2+1	127,15	936.000	7.365	3.218
183	D-D1	20. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.243.000	7.780	4.274
184	D-D1	20. Normal	Rezidans	2+1	117,38	785.000	6.690	2.698
188	D-D1	21. Normal	Rezidans	2+1	127,15	949.000	7.465	3.262
192	D-D1	21. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.256.000	7.860	4.319
197	D-D1	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15	954.000	7.505	3.280
201	D-D1	22. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.269.000	7.940	4.361

206	D-D1	23. Normal	Rezidans	2+1	127,15	967.000	7.605	3.323
210	D-D1	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.282.000	8.020	4.406
215	D-D1	24. Normal	Rezidans	2+1	127,15	980.000	7.705	3.367
219	D-D1	24. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.299.000	8.130	4.467
224	D-D1	25. Normal	Rezidans	2+1	127,15	993.000	7.810	3.413
226	D-D1	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04	628.000	7.565	2.159
228	D-D1	25. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.325.000	8.290	4.554
233	D-D1	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15	1.005.000	7.905	3.454
237	D-D1	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.344.000	8.410	4.619
2	G	Zemin	Rezidans	3+1	164,04	1.032.000	6.290	3.546
40	G	6. Normal	Rezidans	2+1	131,32	1.064.000	8.105	3.658
42	G	6. Normal	Rezidans	3+1	160,49	1.310.000	8.165	4.506
GENEL TOPLAM						83.745.000		287.881

7.7 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

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

1 no'lu emsal için 300 ay (~ 25 yıl), 3 no'lu emsal için 300 ay (~ 25 yıl), 4 no'lu emsal için 290 ay (~ 24 yıl). Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak $(25 + 25 + 24) / 3 = \sim 24,5$ yıl hesaplanmıştır.

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

7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Rapora konu taşınmazlara benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (konut, rezidans vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 23 – 26 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu konutların da 24,5 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşünderiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise $(1/24 \text{ yıl} =)$ yaklaşık % 4,08 olarak hesaplanmıştır.

Konutların aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 287.881,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise $287.881,-\text{TL} \times 12 \text{ AY} = 3.454.572,-\text{TL}$ 'dir.

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

% 4,08 = 3.454.572,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri \cong 84.670.000,-TL olarak belirlenmiştir.

7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

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

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	83.745.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	84.670.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	83.745.000,-TL

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **83.745.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca 3153 ada 14 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

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

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

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

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

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

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

Rapor konusu taşınmazlar konut/rezidans niteliğindedir.

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

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

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

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

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

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

9. BÖLÜM

SONUÇ

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

	TL	USD
Taşınmazların toplam pazar değeri	83.745.000	11.388.000
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	3.454.572	470.000
Ortalama ayık birim kira değeri	25,02	3,40

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

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 84.582.450,-TL'dir.

Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

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

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2020

(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Taşkın PUYAN
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Konum krokisi
- Taşınmazların fotoğrafları
- Enerji verimlilik sertifikaları
- İmar durumu yazısı
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Konut blokları mahal listesi
- Takyidat yazıları
- İpotek yazısı
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belgesi örnekleri ve mesleki tecrübe belgesi örnekleri
- Tapu suretleri