

# **DEĞERLEME RAPORU**

## **NUROL GYO A.Ş.**

**SARIYER / İSTANBUL  
NUROL LIFE PROJESİ  
(107 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi - No</b>	: 02 Aralık 2019 – 007
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 31 Aralık 2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 26 Aralık 2019
<b>Rapor No</b>	: 2019/5851
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 122 kapı numaralı, Nurol Life bünyesindeki 107 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.525,68 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "57 katlı betonarme bina ve arsası" nitelikli 54 no'lu parselde yer alan 107 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Turizm + Ticaret Alanı, Ayrık Nizam" "Emsal: 2,00, Yencok: Serbest"
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam pazar değeri	363.289.000,-TL	61.048.000,-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.

9

NOVATD RAPOR NO: 2019/5851

-1-

2

## **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.....	26
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	37
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	54
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	56

## 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 bilgilili 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 esası, 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:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla 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 değerlendirme yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla 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, Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde, 2019/5851 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

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

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

### 2.3 Değerleme tarihi

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

### 2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 007 no'lu ve 02.12.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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



NOVATD RAPOR NO: 2019/5851



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

**1.**

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

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

**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 problemlili 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** : Nurof 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

8



### **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.



NOVATD RAPOR NO: 2019/5851



**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**

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

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	1	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1882 / 127981	276	27301
2	2	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1548 / 127981	276	27302
3	3	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	663 / 127981	276	27303
4	4	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	650 / 127981	276	27304
5	5	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1318 / 127981	276	27305
6	6	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	1074 / 127981	276	27306
7	9	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1329 / 127981	276	27309
8	10	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1366 / 127981	276	27310
9	16	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1422 / 127981	276	27316
10	17	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	658 / 127981	276	27317
11	18	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	658 / 127981	276	27318



12	19	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	670 / 127981	276	27319
13	20	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	604 / 127981	276	27320
14	21	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	703 / 127981	276	27321
15	22	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	710 / 127981	276	27322
16	23	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	1077 / 127981	276	27323
17	29	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	207 / 127981	277	27329
18	30	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	567 / 127981	277	27330
19	31	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	1053 / 127981	277	27331
20	32	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	1019 / 127981	277	27332
21	33	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	325 / 127981	277	27333
22	34	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	547 / 127981	277	27334
23	35	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	207 / 127981	277	27335
24	36	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	519 / 127981	277	27336
25	37	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	395 / 127981	277	27337
26	46	Zemin	Ofis	271 / 127981	277	27346
27	47	Zemin	Ofis	127 / 127981	277	27347
28	48	Zemin	Ofis	301 / 127981	277	27348
29	49	Zemin	Ofis	111 / 127981	277	27349
30	50	Zemin	Ofis	319 / 127981	277	27350
31	55	Zemin	Konut	359 / 127981	277	27355
32	85	1. kat	Konut	160 / 127981	277	27385
33	95	2. kat	Konut	160 / 127981	277	27395
34	96	2. kat	Konut	160 / 127981	277	27396
35	107	3. kat	Konut	160 / 127981	277	27407
36	131	5. kat	Konut	134 / 127981	277	27431
37	148	7. kat	Konut	129 / 127981	278	27448
38	247	17. kat	Konut	275 / 127981	279	27547
39	253	18. kat	Konut	129 / 127981	279	27553
40	256	18. kat	Konut	275 / 127981	279	27556
41	266	19. kat	Konut	275 / 127981	279	27566
42	268	19. kat	Konut	129 / 127981	279	27568
43	273	20. kat	Konut	129 / 127981	279	27573
44	314	25. kat	Konut	134 / 127981	279	27614
45	328	26. kat	Konut	313 / 127981	280	27628




46	343	28. kat	Konut	181 / 127981	280	27643
47	347	28. kat	Konut	92 / 127981	280	27647
48	367	30. kat	Konut	92 / 127981	280	27667
49	386	32. kat	Konut	92 / 127981	280	27686
50	392	33. kat	Konut	162 / 127981	280	27692
51	396	33. kat	Konut	92 / 127981	280	27696
52	397	33. kat	Konut	235 / 127981	280	27697
53	399	33. kat	Konut	134 / 127981	280	27699
54	406	34. kat	Konut	92 / 127981	280	27706
55	407	34. kat	Konut	236 / 127981	280	27707
56	413	35. kat	Konut	314 / 127981	280	27713
57	416	35. kat	Konut	92 / 127981	280	27716
58	417	35. kat	Konut	236 / 127981	280	27717
59	419	35. kat	Konut	134 / 127981	280	27719
60	421	36. kat	Konut	314 / 127981	280	27721
61	423	37. kat	Konut	176 / 127981	280	27723
62	424	37. kat	Konut	161 / 127981	281	27724
63	425	37. kat	Konut	161 / 127981	281	27725
64	426	37. kat	Konut	314 / 127981	281	27726
65	427	37. kat	Konut	314 / 127981	281	27727
66	428	37. kat	Konut	161 / 127981	281	27728
67	429	37. kat	Konut	161 / 127981	281	27729
68	430	37. kat	Konut	176 / 127981	281	27730
69	431	37. kat	Konut	134 / 127981	281	27731
70	432	37. kat	Konut	134 / 127981	281	27732
71	435	38. kat	Konut	134 / 127981	281	27735
72	436	38. kat	Konut	134 / 127981	281	27736
73	437	38. kat	Konut	176 / 127981	281	27737
74	438	38. kat	Konut	161 / 127981	281	27738
75	439	38. kat	Konut	161 / 127981	281	27739
76	440	38. kat	Konut	176 / 127981	281	27740
77	441	38. kat	Konut	134 / 127981	281	27741
78	442	38. kat	Konut	134 / 127981	281	27742
79	444	39. kat	Konut	353 / 127981	281	27744
80	445	39. kat	Konut	134 / 127981	281	27745
81	446	39. kat	Konut	134 / 127981	281	27746
82	447	39. kat	Konut	176 / 127981	281	27747
83	448	39. kat	Konut	161 / 127981	281	27748
84	449	39. kat	Konut	161 / 127981	281	27749
85	450	39. kat	Konut	176 / 127981	281	27750
86	451	39. kat	Konut	134 / 127981	281	27751
87	452	39. kat	Konut	134 / 127981	281	27752
88	453	40. kat	Konut	353 / 127981	281	27753
89	454	40. kat	Konut	353 / 127981	281	27754






90	455	40. kat	Konut	134 / 127981	281	27755
91	456	40. kat	Konut	134 / 127981	281	27756
92	457	40. kat	Konut	176 / 127981	281	27757
93	458	40. kat	Konut	161 / 127981	281	27758
94	459	40. kat	Konut	161 / 127981	281	27759
95	460	40. kat	Konut	176 / 127981	281	27760
96	461	40. kat	Konut	134 / 127981	281	27761
97	462	40. kat	Konut	134 / 127981	281	27762
98	506	46. kat	Konut	454 / 127981	281	27806
99	507	46. kat	Konut	454 / 127981	281	27807
100	508	46. kat	Konut	454 / 127981	281	27808
101	509	46. kat	Konut	454 / 127981	281	27809
102	510	47. kat	Konut	454 / 127981	281	27810
103	511	47. kat	Konut	454 / 127981	281	27811
104	512	47. kat	Konut	454 / 127981	281	27812
105	513	47. kat	Konut	454 / 127981	281	27813
106	514	48. kat + 48. asma kat	Konut	1002 / 127981	281	27814
107	515	48. kat + 48. asma kat	Konut	1002 / 127981	281	27815

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

Sarıyer Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 13.11.2019 tarih ve 93896189 sayılı "Tapu Sicili İşlemleri" yazısına ve tapu kayıt belgelerine göre, değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### **Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

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

##### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- Bu parsel lehine tevhid öncesi 12 parsel aleyhine krokisinde sarı boya ile gösterilen alanda geçit irtifak hakkı. (03.10.1989 tarih ve 4222 yevmiye no ile)
- Krokisinde "b4" ile gösterilen 178,53 m<sup>2</sup>'lik alan üzerinde (9 ve 10 no'lu pilonlar arasında kalan enerji nakil hattı) TEİAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır. (01.03.2012 tarih ve 3530 yevmiye no ile.
- 99 yıllığına TEDAŞ lehine 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (08.09.2017 tarih ve 8429 yevmiye no ile)




**Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:****Rehinler Bölümü:**

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

**4.1.3 İlgili Belediye’de Yapılan İncelemeler**

Sarıyer Belediyesi imar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden temin edilen 03.12.2019 tarih ve 24635399-756-E.5560 sayılı İmar Durumu yazısına göre rapor konusu taşınmazın; 15.05.2015 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, 23.05.2008 tasdik tarihli Şişli İlçesi Ayazağa Cendere Mevkii, 4 Pafta, 3 Ada, 9-10-11 Sayılı Parsellere Ait Nazım İmar Planı’nda Turizm Tesisi Alanlarına İlişkin Plan Notu Değişikliğine, 17.06.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi, 3 Ada, 54 Sayılı Parsele Ait Nazım İmar Planı Değişikliğine ve 22.07.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi 4 Pafta, 3 Ada, 52 ve 50 Parsel İle 51 Parselin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliğine göre; **“Turizm + Ticaret Alanı”** olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

**Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- İlgili kurum görüşleri alınarak bu görüşlere uyulacaktır. (Parsel üzerinden enerji nakil hattı geçtiğinden TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.)
- Ticaret + Turizm Alanı’nda; otel, iş merkezi, rezidans-konut, ofis, büro alışveriş merkezi, sinema, tiyatro, eğlence merkezi, çok katlı mağaza, müze, kütüphane, sergi salonu, kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir.
- **Emsal (E):** 2,00 (emsal değeri brüt alan üzerinden hesaplanacaktır.)
- **Bina yüksekliği (H<sub>max</sub>):** Serbest
- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- Plan kapsamında ön, arka ve yan bahçe yapı çekme mesafesi 5.00 m.’dir. Plan kapsamında emsal değerini aşmamak ve yapı çekme mesafeleri içerisinde kalmak şartıyla TAKS, kat yükseklikleri ve blok ebatları serbest olup, 1/5000 ölçekli bu plan üzerinden 3 ada, 9-10-11 sayılı parsellerin birbiriyle tevhit edilmesi ile oluşacak yeni imar parselinden istikamet alınması sureti tüm uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Plan kapsamında bu parsel ile ilgili ayrıntılı olarak hazırlanacak zemin etüt ve raporunun ön gördüğü koşullarda  $\pm 0.0$  kotu altında ön cephe hattının gerisinde kalmak şartıyla parsel tamamında birden fazla bodrum katları yapılabilecek olup emsal hesabına dahil değildir. Ancak ikiden fazla bodrum katı iskan amaçlı kullanılamaz.
- Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği (Mer’i İmar Yönetmeliği) hükümleri geçerlidir.
- Kamuya terki gereken (yol, yeşil vb.) donatı alanı kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. %35 yeşil alana alınacaktır.




- 10-9 Numaralı Plan Notu gereği ve 07.02.2012 tarih ve 52 sayılı Encümen Kararı doğrultusunda yapılan yeşil alan terklerinin eşdeğer miktarda korunmuş olması nedeniyle; Sarıyer (Eski: Şişli) İlçesi Ayazağa Mahallesi 3 ada, 54 (Eski: 9 ve 10) parselde, bu planın tasdik tarihinden önce alınmış ruhsat ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre alınmış Tadilat Ruhsatı ile kazanılmış haklar geçerlidir.
- 3194 sayılı yasanın 23. maddesine tabidir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün 04.05.2017 tarih, 5167(BN)-229538 (İBB) no'lu yazısına istinaden, bina yüksekliği 60,50 m. yüksekliği aştığı için avan projeler silüet ve estetik yönden İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nce onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- İnşaat İstikamet Rölevesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nden alınacak yol istikametlerine göre Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, Harita Birimi'nden alınacaktır.
- Yerleşim Planı verilerek, Harita Birimi'nden kot-kesit belgesi alınacaktır.
- Varsa terk, ihdas, ifraz yapılmadan uygulama yapılamaz.
- Varsa hissedar muvafakati alınmadan uygulama yapılamaz.
- Subasman  $\pm 0.00$ 'a göre max.+1.00 m. alınabilir.
- Çatılar, saçaklar, çıkmalar, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne tabidir.
- Zemin etüt ve raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır. (Plan Notu 3.md.)
- Parsel kısmen UA, kısmen ÖA-1, kısmen ÖA-2 alanda kalmaktadır.
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur.
- Uygulama yapılabilmesi için kat sınırlamasının kaldırılmasına yönelik ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilgili birimine onaylatılmalıdır.

### İmar Planı Örneği



0

2

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

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

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

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

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

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

- Sarıyer Tapu Müdürlüğü arşivinde incelenen 21.09.2017 onay tarihli kat irtifakına esas mimari proje Sarıyer Belediye arşivinde de incelenmiştir.
- Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.



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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanı, irtifak hakkı ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipotek, parsel üzerine inşa edilmiş olan Nurof Life Projesi inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur.

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

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

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

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

##### **4.3.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar planında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir;

- Değerleme konu taşınmazların yer aldığı parsel, 15.05.2015 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, 23.05.2008 tasdik tarihli Şişli İlçesi Ayazağa Cendere Mevkii, 4 Pafta, 3 Ada, 9-10-11 Sayılı Parsellere Ait Nazım İmar Planı'nda Turizm Tesisi Alanlarına İlişkin Plan Notu Değişikliği planına göre "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.
- Daha sonra değerlendirme konu taşınmazlar; 17.06.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi, 3 Ada, 54 Sayılı Parsele Ait Nazım İmar Planı Değişikliği planına göre "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.
- Son olarak değerlendirme konu taşınmazlar; 22.07.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi 4 Pafta, 3 Ada, 52 ve 50 Parsel İle 51 Parselin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği planına göre "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.



#### **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 plan iptali öncesi imar durumu "Turizm + Ticaret Alanı"dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret ve Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

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

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

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

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

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkuller yapı kullanma izin belgesini almış bağımsız bölüm niteliğindedir. Gayrimenkuller için herhangi 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 3 ada 54 no'lu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun 4.1.4 bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

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

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



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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

**4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi**

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



## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu 122 kapı no'lu yerde konumlu NuroL Life bünyesinde bulunan **107 adet bağımsız bölümdür.**

Değerlemeye konu taşınmazların 77 tanesi konut, 30 tanesi ise ofis niteliğindedir.

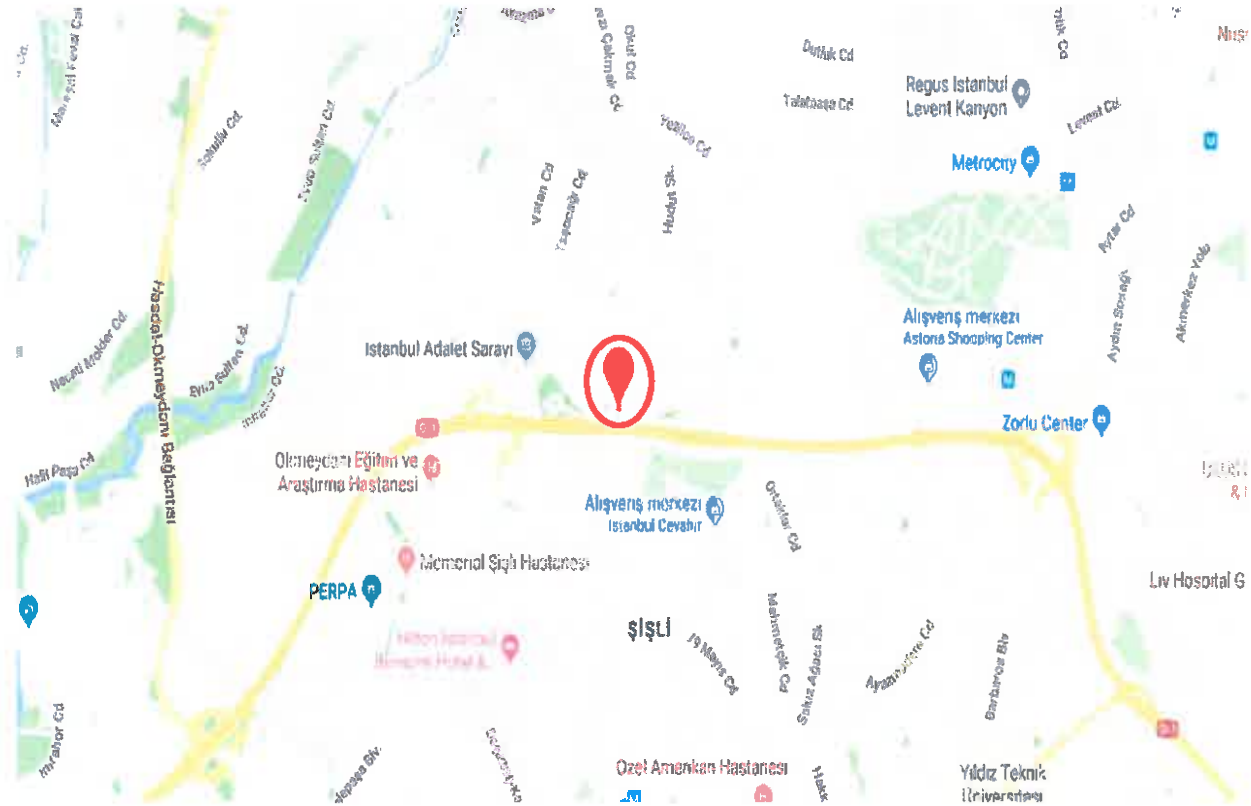
Taşınmazların yakın çevresinde Türk Telekom Arena Stadı, Eroğlu Skyland Projesi, Vadi İstanbul projesi, Şehit Emrah Yılmaz Parkı, Avangart Projesi ve Yeni Şişli Etfal Hastanesi bulunmaktadır.

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

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

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

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



A

2

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

<b>İNŞAAT TARZI</b>	:	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	:	Ayrık (Blok)
<b>BİNA YAŞI</b>	:	~ 1
<b>KAT ADEDİ</b>	:	57 (8 bodrum, zemin, 48 normal kat)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)*</b>	:	139.044,66 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	:	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	:	Mevcut
<b>TRAFO</b>	:	Mevcut
<b>PARATONER</b>	:	Mevcut (Faraday Kafesi)
<b>SU</b>	:	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	:	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	:	Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	:	Şebeke
<b>KLİMA TESİSATI</b>	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
<b>UYDU YAYIN SİSTEMİ</b>	:	Mevcut
<b>TELEFON SANTRAL</b>	:	Mevcut
<b>ASANSÖR</b>	:	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
<b>YANGIN İHBAR TES.</b>	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖN. TES.</b>	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	:	Mevcut
<b>DIŞ CEPHE</b>	:	Cam giydirme cephe, alüminyum doğrama
<b>ÇATI</b>	:	Teras tipi çatı
<b>OTOPARK</b>	:	Kapalı otopark yeri mevcut

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

### 5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

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

### 5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

Değerlemeye konu 107 adet taşınmazın kat, nitelik ve satışa esas brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

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

7	9	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	857,41	Ofis
8	10	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	881,32	Ofis
9	16	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	913,39	Ofis
10	17	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	429,47	Ofis
11	18	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	429,47	Ofis
12	19	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	431,91	Ofis
13	20	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	387,79	Ofis
14	21	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	454,25	Ofis
15	22	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	462,29	Ofis
16	23	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	702,1	Ofis
17	29	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	138,52	Ofis
18	30	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	371,69	Ofis
19	31	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	684,81	Ofis
20	32	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	564,35	Ofis
21	33	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	214,53	Ofis
22	34	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	358,17	Ofis
23	35	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	138,52	Ofis
24	36	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	339,83	Ofis
25	37	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	266,33	Ofis
26	46	Zemin	Ofis	179,63	Ofis
27	47	Zemin	Ofis	86,14	Ofis
28	48	Zemin	Ofis	198,9	Ofis
29	49	Zemin	Ofis	75,93	Ofis
30	50	Zemin	Ofis	209,19	Ofis
31	55	Zemin	Konut	208,09	2+1
32	85	1. kat	Konut	101,76	1+1
33	95	2. kat	Konut	101,76	1+1
34	96	2. kat	Konut	101,76	1+1
35	107	3. kat	Konut	101,76	1+1
36	131	5. kat	Konut	86,48	1+1
37	148	7. kat	Konut	86,48	1+1
38	247	17. kat	Konut	183,8	3+1






39	253	18. kat	Konut	86,48	1+1
40	256	18. kat	Konut	183,8	3+1
41	266	19. kat	Konut	183,8	3+1
42	268	19. kat	Konut	86,48	1+1
43	273	20. kat	Konut	86,48	1+1
44	314	25. kat	Konut	88,49	1+1
45	328	26. kat	Konut	205,68	3,5+1
46	343	28. kat	Konut	117,19	2+1
47	347	28. kat	Konut	62,62	1+0
48	367	30. kat	Konut	62,62	1+0
49	386	32. kat	Konut	62,62	1+0
50	392	33. kat	Konut	105,64	1+1
51	396	33. kat	Konut	62,62	1+0
52	397	33. kat	Konut	148,64	2+1
53	399	33. kat	Konut	88,49	1+1
54	406	34. kat	Konut	62,62	1+0
55	407	34. kat	Konut	148,64	2+1
56	413	35. kat	Konut	205,68	3,5+1
57	416	35. kat	Konut	62,62	1+0
58	417	35. kat	Konut	148,64	2+1
59	419	35. kat	Konut	88,49	1+1
60	421	36. kat	Konut	205,68	3,5+1
61	423	37. kat	Konut	118,17	2+1
62	424	37. kat	Konut	104,66	1+1
63	425	37. kat	Konut	104,66	1+1
64	426	37. kat	Konut	205,68	3,5+1
65	427	37. kat	Konut	205,68	3,5+1
66	428	37. kat	Konut	104,66	1+1
67	429	37. kat	Konut	104,66	1+1
68	430	37. kat	Konut	118,17	2+1
69	431	37. kat	Konut	88,49	1+1
70	432	37. kat	Konut	88,49	1+1
71	435	38. kat	Konut	88,49	1+1
72	436	38. kat	Konut	88,49	1+1
73	437	38. kat	Konut	118,17	2+1
74	438	38. kat	Konut	104,66	1+1
75	439	38. kat	Konut	104,66	1+1
76	440	38. kat	Konut	118,17	2+1
77	441	38. kat	Konut	88,49	1+1
78	442	38. kat	Konut	88,49	1+1
79	444	39. kat	Konut	222,83	3+1
80	445	39. kat	Konut	88,49	1+1
81	446	39. kat	Konut	88,49	1+1
82	447	39. kat	Konut	118,17	2+1






83	448	39. kat	Konut	104,66	1+1
84	449	39. kat	Konut	104,66	1+1
85	450	39. kat	Konut	118,17	2+1
86	451	39. kat	Konut	88,49	1+1
87	452	39. kat	Konut	88,49	1+1
88	453	40. kat	Konut	222,83	3+1
89	454	40. kat	Konut	222,83	3+1
90	455	40. kat	Konut	88,49	1+1
91	456	40. kat	Konut	88,49	1+1
92	457	40. kat	Konut	118,17	2+1
93	458	40. kat	Konut	104,66	1+1
94	459	40. kat	Konut	104,66	1+1
95	460	40. kat	Konut	118,17	2+1
96	461	40. kat	Konut	88,49	1+1
97	462	40. kat	Konut	88,49	1+1
98	506	46. kat	Konut	294,16	4+1
99	507	46. kat	Konut	294,16	4+1
100	508	46. kat	Konut	294,16	4+1
101	509	46. kat	Konut	294,16	4+1
102	510	47. kat	Konut	294,16	4+1
103	511	47. kat	Konut	294,16	4+1
104	512	47. kat	Konut	294,16	4+1
105	513	47. kat	Konut	294,16	4+1
106	514	48. kat + 48. asma kat	Konut	610,5	9+1
107	515	48. kat + 48. asma kat	Konut	610,5	9+1
<b>Genel Toplam</b>				<b>25.935,36</b>	

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

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

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

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

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



**5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiği 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 değerleme tarihi itibariyle hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi**

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

## 6. BÖLÜM

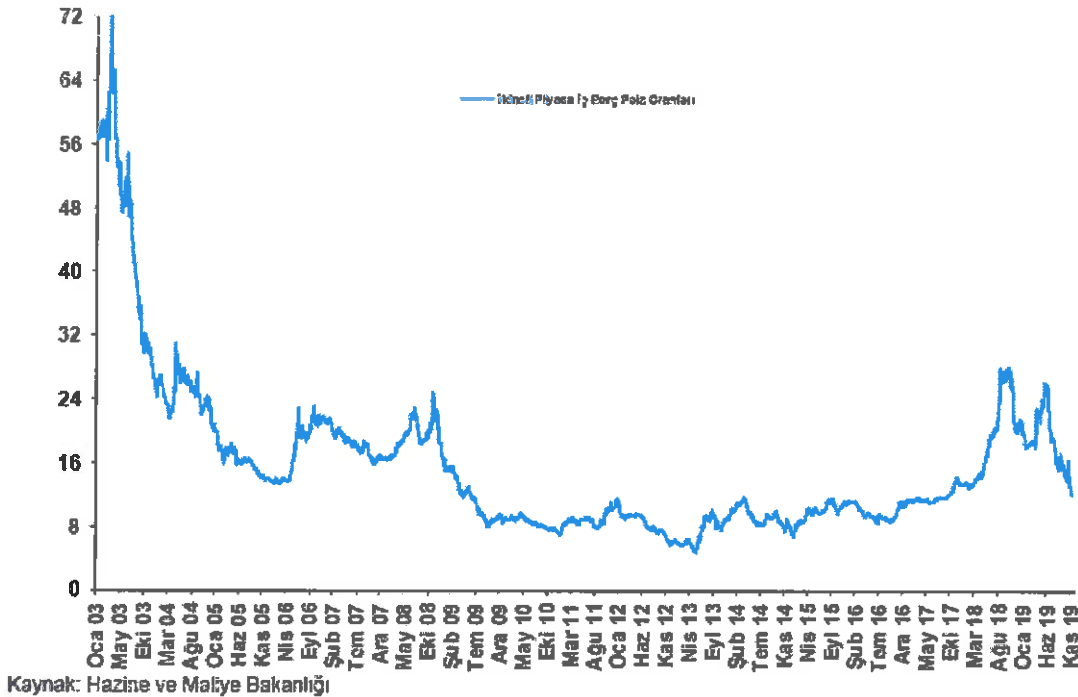
## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

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

## Faiz Oranı (%)



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

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

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

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

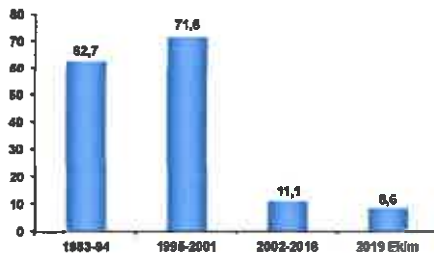
#### Gayrisafi Yurt İçi Hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019

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

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

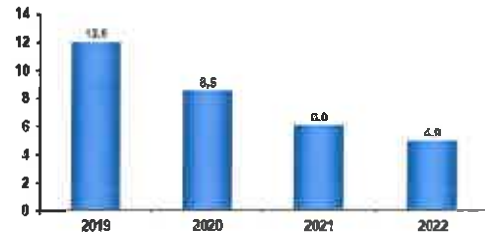
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2019-2022 Enflasyon Tahminleri (%)



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

g

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

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

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

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

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

**Kaynak:** TÜİK

**6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri**

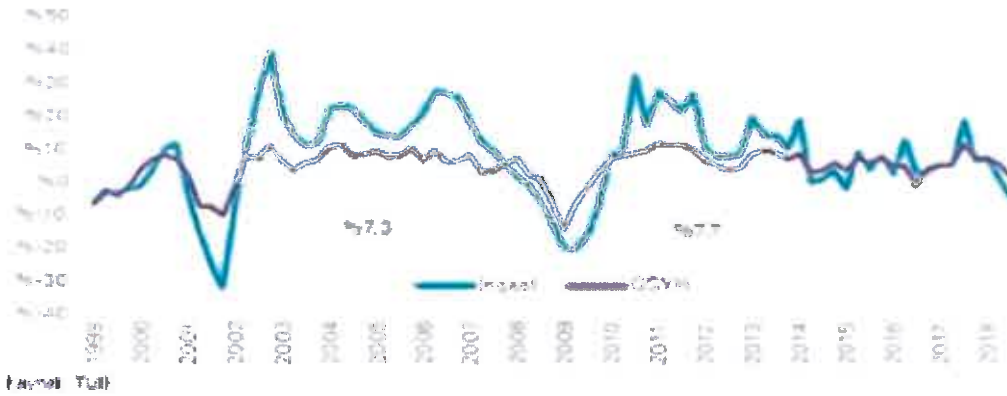
Sektör 2017 yılının ilk çeyreğinde % 3,7 oranında büyüme performansı sergileyebilmiştir. İlk dokuz ayda % 10,2 oranında büyüyen inşaat sektörü genel ekonomik büyümede çok önemli bir rol üstlenmiştir.

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

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




#### Yıllık büyüme hızları



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

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

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

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

#### Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 <sup>(1)</sup>	2017 <sup>(1)</sup>	2019	2018
Bina sayısı	33 684	78 567	132 848	-57,1	-40,8
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	45 462 953	108 131 393	240 377 041	-58,0	-55,0
Değer (TL)	73 076 653 018	142 932 303 742	257 971 463 093	-48,9	-44,6
Daire sayısı	179 766	497 146	1 199 028	-63,8	-58,5

(1) Yarı yıl istatistikleri 2017 ve 2018 verilen verileri revize edilmiştir

Kaynak: TÜİK

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



NOVATD RAPOR NO: 2019/5851

endeksi, bir önceki aya göre % 0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre % 5,53 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 0,61, işçilik endeksi % 1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 1,78 düştü, işçilik endeksi % 24,93 artmıştır.

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

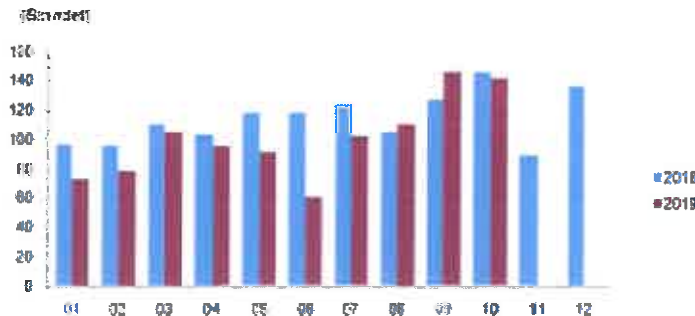
Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	<b>190,23</b>	<b>-0,59</b>	<b>4,02</b>
	Malzeme	<b>183,67</b>	<b>-0,41</b>	<b>-3,43</b>
	İşçilik	<b>205,99</b>	<b>-0,97</b>	<b>24,63</b>
Bina inşaatı	Toplam	<b>190,57</b>	<b>-0,73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

**6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu**

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

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

Konut satış sayıları, 2018-2019



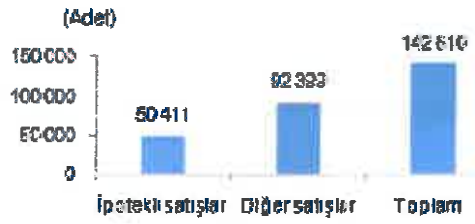




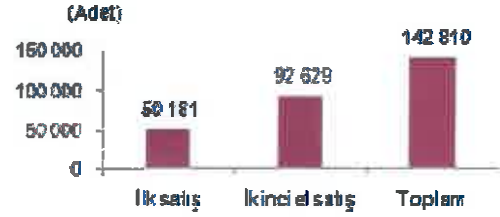
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 525,1 oranında artış göstererek 50.411 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 35,3 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8.408 konut satışı ve % 16,7 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 54,3 ile Artvin'dir.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 33,3 oranında azalarak 92.399 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.043 konut satışı ve % 17,4 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 65,6 oldu. Ankara 7.875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almaktadır. Ankara'yı 5.344 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari'dir.

**Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019**



**Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019**



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 32,9 azalarak 50.181 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 35,1 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 8.988 konut satışı ve % 17,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.683 konut satışı ile Ankara ve 2.967 konut satışı ile İzmir 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), 2019 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,59 oranında artarak 113,07 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 9,57 oranında azalış göstermiştir.





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

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

##### Tehditler:

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

##### Fırsatlar:

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

#### 6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

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




## 6.2 Bölge Analizi

### İstanbul İli

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

2018 yılı itibarıyla nüfusu 15.067.724 kişidir.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca 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.

### **Sarıyer İlçesi**

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

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

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

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

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

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

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 verilerine göre ilçe nüfusu 342.503 kişidir.

### 6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

#### Olumlu etkenler:

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

#### Olumsuz etken:

- o 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. Ancak son aylarda düşen gösterge faiz (konut faizlerinin düşmesi ile) ve düşen enflasyon oranı ile konut satışlarına da talebin arttığı görülmektedir. Hazine Bakanlığı'nın ileriye yönelik yaptığı projeksiyonlarda da enflasyon oranlarının ve faizlerin düşüş eğiliminde olacağı görülmektedir. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen ve gerçekleşen satış / kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde bir önceki yıla göre özellikle konut niteliğindeki taşınmazlarda değer artışlarının olduğu gözlenmiştir. Bu durum son zamanlarda rapor konusu taşınmazlarında yer aldığı bölgedeki nitelikli projelere özellikle yabancı uyruklu vatandaşların ilgisinin artmasından kaynaklanıldığı kanaatindeyiz. Ofis niteliğinde olan taşınmazların değerlerinde çok az artış gözükse de bir önceki yıla oranla hemen hemen aynı mertebelerde kaldığı gözlenmiştir. 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 esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### **Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

#### **Maliyet Yaklaşımı**

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

A

Z

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 m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.



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

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

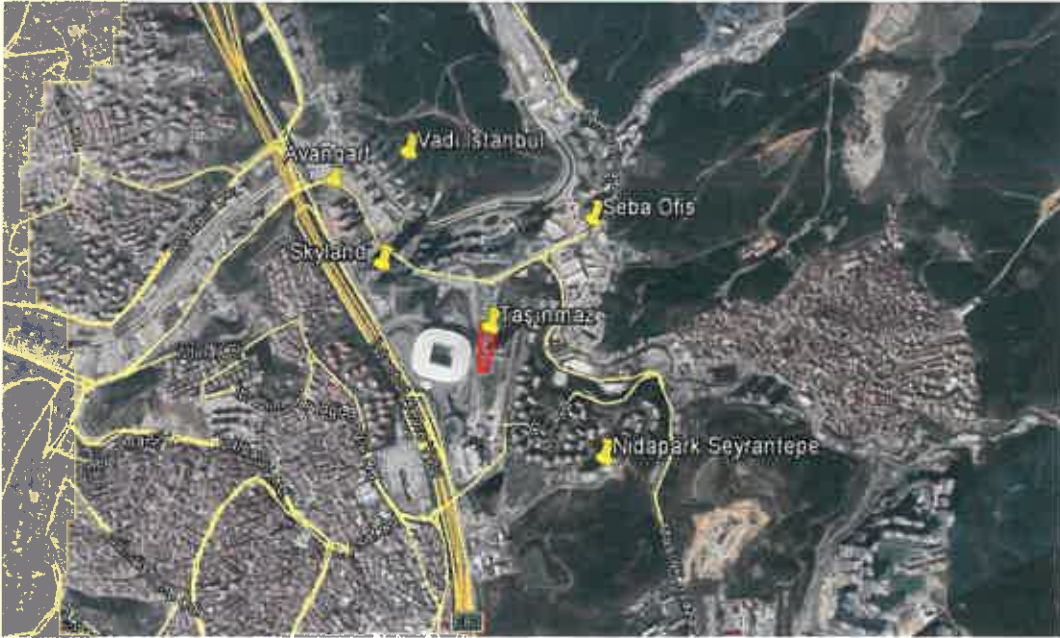
Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık/kiralık konut, ofis emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi ve gelir kullanılmıştır.

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

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

### Bölgedeki satışta ve kirada olan konutlar

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



### VADIİSTANBUL PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK KONUT VE OFİSLER

1. Vadiistanbul projesinde 13.Normal katta yer alan 1+1 tipi 81 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için 1.000.000,-TL bedelle satılık olup, aylık 4.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 12.345,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 49,-TL)  
İlgilisi: 0 (538) 272 90 10



2. Vadiistanbul projesinde 9.Normal katta yer alan 3+1 tipi 180 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için 2.500.000,-TL bedelle satılık olup, aylık 8.000,-TL kira istenmektedir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 13.890,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 44,-TL)  
İlgilisi: 0 (542) 820 99 91
3. Vadiistanbul projesinde 8.Normal katta yer alan 2+1 tipi 138 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için 2.100.000,-TL bedelle satılık olup, aylık 6.500,-TL kira istenmektedir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 15.215,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 47,-TL)  
İlgilisi: 0 (543) 718 49 93
4. Vadiistanbul projesinde 9.Normal katta yer alan 2+1 tipi 140 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için 1.925.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 13.750,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 446 67 98
5. Vadiistanbul projesinde 9.Normal katta yer alan 1+0 tipi 111 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için 1.650.000,-TL bedelle satılıktır. Emsalin aylık 8.000,-TL civarı kira getisi olacağı öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 14.865,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 72,-TL)  
İlgilisi: 0 (553) 245 88 88
6. Vadiistanbul projesinde 4.Normal katta yer alan 1+1 tipi 223 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için 2.700.000,-TL bedelle satılık olup, aylık 13.000,-TL kira istenmektedir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 12.110,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 58,-TL)  
İlgilisi: 0 (543) 718 49 93
7. Vadiistanbul projesinde 14.Normal katta yer alan 1+1 tipi 280 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için 4.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 15.180,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 317 35 14
8. Vadiistanbul projesinde 3.Normal katta yer alan 1+0 tipi 123 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için aylık 8.000,-TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 65,-TL)  
İlgilisi: 0 (541) 926 08 01

### **SKYLAND İSTANBUL PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK KONUT VE OFİSLER**

1. Skyland projesinde yüksek katta yer alan 1+0 tipi 73 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için 1.100.000,-TL bedelle satılık olup, aylık 4.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 15.070,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 55,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 136 15 71
2. Skyland projesinde 18.katta yer alan 1+1 tipi 98 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için 1.500.000,-TL bedelle satılık olup, aylık 4.500,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 15.305,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 46,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 136 15 71



3. Skyland projesinde 38.katta yer alan 2+1 tipi 127 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için 1.900.000,-TL bedelle satılık olup, aylık 6.000,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 14.960,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 47,-TL)  
İlgilisi: 0 (539) 287 78 66
4. Skyland projesinde yüksek katta yer alan 4+1 tipi 322 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için 4.700.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 14.595,-TL)  
İlgilisi: 0 (539) 287 78 66
5. Skyland projesinde yüksek katta yer alan 2+1 tipi 165 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için aylık 7.000,-TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 42,-TL)  
İlgilisi: 0 (549) 399 34 44
6. Skyland projesinde 8.Normal katta yer alan 1+0 tipi 84 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için 1.280.000,-TL bedelle satılık olup, aylık 4.500,-TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 15.240,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 54,-TL)  
İlgilisi: 0 (536) 777 21 72
7. Skyland projesinde yüksek katta yer alan 1+0 tipi 194 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için 3.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 18.040,-TL)  
İlgilisi: 0 (555) 100 01 51
8. Skyland projesinde 57.Normal katta yer alan 1+0 tipi 98 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen içi yapılmış dekorasyonlu ofis için 1.950.000,-TL bedelle satılık olup, aylık 7.500,-TL kira civarı kira getirisi olabileceği belirtilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 19.900,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 77,-TL)  
İlgilisi: 0 (549) 470 22 44
9. Skyland projesinde yüksek katta yer alan 3+1 tipi 196 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için 2.800.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 14.285,-TL)  
İlgilisi: 0 (544) 876 79 67
10. Skyland projesinde 11.Normal katta yer alan 1+0 tipi 160 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için 10.000,-TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 63,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 308 18 28

### **NİDAPARK SEYRANTEPE PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK KONUTLAR**

1. Nidapark projesinde 9.katta yer alan 1+0 tipi 82 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için 850.000,-TL bedelle satılık olup, aylık 3.500,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 10.365,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 43,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 504 54 20



2. Nidapark projesinde 7.katta yer alan 2+1 tipi 125 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için 1.500.000,-TL bedelle satılık olup, aylık 5.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 12.000,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri 40,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 656 86 65
3. Nidapark projesinde 9.katta yer alan 3+1 tipi 178 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için 2.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 12.640,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 743 48 83
4. Nidapark projesinde 4.katta yer alan 2+1 tipi 139 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için aylık 4.750,-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 34,-TL)  
İlgilisi: 0 (534) 747 94 86

### NUROL LİFE PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 2019 YILI İÇERİSİNDE SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ BAZI KONUTLAR

Gerçek Satış Tarihi	Katı	B.B. No	Tipi	Brüt M <sup>2</sup>	Satış Tutarı (KDV Hariç)	M <sup>2</sup> Birim Satış Değeri
21.02.2019	19	264	2+1	116,84	1.720.000,00	14.721
31.05.2019	14	211	1+1	103,8	1.575.600,00	15.179
11.09.2019	18	252	1+1	86,48	1.338.613,86	15.479
18.04.2019	28	348	2+1	148,64	2.400.000,00	16.146
17.05.2019	33	393	3,5+1	205,68	3.433.077,23	16.691
16.05.2019	28	346	2+1	117,19	2.050.000,00	17.493

**Not:** Yukarıdaki tabloda verilen bilgiler örnek olarak sunulmuştur. Proje bünyesinde satılan dairelerin KDV hariç ortalama birim değeri yaklaşık 16.540 ,-TL mertebesindedir.

### NUROL LİFE PROJESİ BÜNYESİNDEKİ KİRALIK KONUTLAR

1. Nurol Life projesinde 13.katta yer alan 2+1 tipi 116 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için aylık 5.500,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 47,-TL)  
İlgilisi: 0 (549) 470 22 44
2. Nurol Life projesinde 6.katta yer alan 1+1 tipi 86 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen daire için aylık 4.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 47,-TL)  
İlgilisi: 0 (542) 623 23 23
3. Nurol Life projesinde 2.katta yer alan 2+1 tipi 150 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen teraslı daire için aylık 6.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 40,-TL)  
İlgilisi: 0 (542) 623 23 23

## AVANGART İSTANBUL PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK KONUTLAR

<b>Proje Adı</b>	Avangart İstanbul Projesi		
<b>Proje Teslim Tarihi</b>	Haziran 2020		
<b>Konut Tipleri</b>	Stüdyo, 1+1 2+1 3+1 4+1		
<b>SATIŞ OFİSİ DEĞERLERİ</b>			
<b>DAİRE TİPİ</b>	<b>BRÜT ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SATIŞ DEĞERİ (TL)</b>	<b>BİRİM DEĞER (TL)</b>
1+0	45	747.000	16.600
1+1	64	932.500	14.570
2+1	99 - 129	1.123.000 - 1.446.000	11.345 - 11.210
3+1	130	2.325.000	17.885
4+1	200	3.135.000	15.675
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim Değeri</b>			<b>14.550</b>

Not: Peşin satışlarda satış ofislerinde yaklaşık %25 civarı indirim yapılmaktadır.

### SEBA OFİS BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK OFİSLER

- Seba Ofis projesinde 4.Normal katta yer alan 1+0 tipi 247 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için 3.000.000,-TL bedelle satılık olup, taşınmazın aylık 15.000,-TL civarı kira getirisi olacağı belirtilmektedir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 12.145,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 61,-TL)  
İlgilisi: 0 (212) 700 04 44
- Seba Ofis projesinde 2.Normal katta yer alan 4+1 tipi 130 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dekorasyonlu ofis için 1.800.000,-TL bedelle satılık olup, aynı zamanda aylık 8.000,-TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 13.845,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri 62,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 207 77 50
- Seba Ofis projesinde 4.Normal katta yer alan 5+1 tipi 366 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dekorasyonlu ofis için 5.450.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 14.890,-TL)  
İlgilisi: 0 (542) 312 12 12
- Seba Ofis projesinde 3.Normal katta yer alan 5+1 tipi 258 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dekorasyonsuz ofis için 4.100.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 15.890,-TL)  
İlgilisi: 0 (212) 323 03 03
- Seba Ofis projesinde 3.Normal katta yer alan 3+1 tipi 150 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dekorasyonlu ofis için aylık 9.750,-TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 65,-TL)  
İlgilisi: 0 (212) 345 01 92



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

### Emsallerin seçimi

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

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

### Emsal analizi

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

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

### Konutlar Satılık Emsal Analizi

	Vadi İstanbul	Skyland İstanbul	Nidapark Seyrantepe	Avangart İstanbul	Nurol Life
<b>Ortalama Kullanım alanı (m2)</b>	135	155	128	111	130
<b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>	13.800	14.985	11.670	14.550	16.540
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	0%	0%	10%	0%	0%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	0%	0%	0%	-5%	0%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	0%	0%	15%	0%
<b>Kattaki Konum düzeltmesi</b>	5%	0%	5%	0%	0%
<b>Proje Niteliği düzeltmesi</b>	5%	0%	0%	0%	0%
<b>Pazarlık payı</b>	-10%	-10%	-10%	-25%	0%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	0%	-10%	5%	-15%	0%
<b>Ayarlanmış değeri (TL)</b>	13.800	13.485	12.255	12.370	16.540
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>13.690</b>				

### Konutlar Kiralık Emsal Analizi

	Vadi İstanbul	Skyland İstanbul	Nidapark Seyrantepe	Nurol Life
<b>Ortalama Kullanım alanı (m2)</b>	133	116	115	117
<b>Ortalama m2 birim kira değeri (TL)</b>	47	48	39	45
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	0%	0%	10%	0%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	0%	-5%	-5%	-5%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Kattaki Konum düzeltmesi</b>	5%	0%	5%	5%
<b>Proje Niteliği düzeltmesi</b>	5%	0%	5%	0%
<b>Pazarlık payı</b>	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	5%	-10%	10%	-5%
<b>Ayarlanmış değeri (TL)</b>	49	43	43	43
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>~ 45</b>			

**Not:** Emsal analizinde 33. Normal katta konumlu olan 148,64 m<sup>2</sup> alanlı 397 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.





### Ofis Satılık Emsal Analizi

	Vadi İstanbul	Skyland İstanbul	Seba Ofis
Ortalama Kullanım alanı (m2)	205	143	250
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	14.050	16.865	14.195
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyükölük düzeltmesi	10%	0%	15%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	-5%	-3%
Kattaki Konum düzeltmesi	-5%	-5%	-5%
Proje Niteliği düzeltmesi	5%	0%	0%
Pazarlık payı	-5%	-5%	-5%
Toplam şerefiye farkı	5%	-15%	3%
Ayarlanmış değer (TL)	14.755	14.335	14.550
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 14.545		

### Ofis Kiralık Emsal Analizi

	Vadi İstanbul	Skyland İstanbul	Seba Ofis
Kullanım alanı (m2)	152	114	176
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	65	65	63
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyükölük düzeltmesi	0%	0%	5%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	-3%	-5%
Kattaki Konum düzeltmesi	-5%	-5%	-5%
Proje Niteliği düzeltmesi	5%	0%	0%
Pazarlık payı	-5%	-5%	-5%
Toplam şerefiye farkı	-5%	-13%	-10%
Ayarlanmış değer (TL)	62	57	57
Ortalama emsal değeri (TL)	59		

**Not:** Emsal analizinde 138,52 m<sup>2</sup> alanlı 35 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları konum, cephe ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmiştir.

8

2

## 7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

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

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (M <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ	M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ
1	1	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1.224,41	12.779	16.106.000	65.330	53
2	2	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1.006,86	12.816	13.244.000	53.723	53
3	3	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	434,31	13.546	6.042.000	24.510	56
4	4	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	430,60	13.510	5.991.000	24.301	56
5	5	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	852,44	13.145	11.428.000	46.358	54
6	6	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	699,94	13.145	9.649.000	39.142	56
7	9	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	857,41	13.145	11.495.000	46.628	54
8	10	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	881,32	13.145	11.816.000	47.928	54
9	16	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	913,39	13.145	12.246.000	49.673	54
10	17	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	429,47	13.510	5.975.000	24.237	56
11	18	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	429,47	13.510	5.975.000	24.237	56

12	19	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	431,91	13.510	6.009.000	24.375	56
13	20	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	387,79	13.510	5.395.000	21.885	56
14	21	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	454,25	13.510	6.320.000	25.636	56
15	22	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	452,29	13.510	6.432.000	26.089	56
16	23	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	702,10	13.327	9.768.000	39.623	56
17	29	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	138,52	14.240	2.015.000	8.173	59
18	30	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	371,69	13.875	5.312.000	21.548	58
19	31	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	584,81	13.510	9.614.000	38.998	57
20	32	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	564,35	13.510	9.327.000	37.833	57
21	33	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	214,53	13.875	3.066.000	12.437	58
22	34	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	358,17	13.875	5.119.000	20.765	58
23	35	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	138,52	14.240	2.015.000	8.173	59
24	36	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	339,83	13.875	4.857.000	19.701	58
25	37	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	255,33	13.875	3.806.000	15.440	58
26	46	Zemin	Ofis	179,63	14.605	2.726.000	11.059	62

27	47	Zemin	Ofis	86,14	14.605	1.307.000	5.303	62
28	48	Zemin	Ofis	198,90	14.605	3.019.000	12.245	62
29	49	Zemin	Ofis	75,93	14.605	1.152.000	4.675	62
30	50	Zemin	Ofis	209,19	14.240	3.122.000	12.664	61
31	55	Zemin	Konut	208,09	10.087	2.099.000	6.899	33
32	85	1	Konut	101,76	9.729	990.000	3.253	32
33	95	2	Konut	101,76	9.729	990.000	3.253	32
34	96	2	Konut	101,76	9.729	990.000	3.253	32
35	107	3	Konut	101,76	9.729	990.000	3.253	32
36	131	5	Konut	86,48	11.991	1.037.000	3.410	39
37	148	7	Konut	86,48	11.991	1.037.000	3.410	39
38	247	17	Konut	183,80	13.112	2.410.000	7.922	43
39	253	18	Konut	86,48	13.864	1.199.000	3.942	46
40	256	18	Konut	183,80	13.150	2.417.000	7.944	43
41	266	19	Konut	183,80	13.150	2.417.000	7.944	43
42	268	19	Konut	86,48	13.864	1.199.000	3.942	46
43	273	20	Konut	86,48	13.911	1.203.000	3.953	46
44	314	25	Konut	88,49	13.979	1.237.000	4.065	46
45	328	26	Konut	205,68	13.258	2.727.000	8.963	44
46	343	28	Konut	117,19	13.653	1.600.000	5.259	45
47	347	28	Konut	62,62	13.318	834.000	2.740	44
48	367	30	Konut	62,62	14.021	878.000	2.884	46
49	386	32	Konut	62,62	14.053	880.000	2.892	46
50	392	33	Konut	105,64	14.048	1.484.000	4.878	46
51	396	33	Konut	62,62	14.053	880.000	2.892	46
52	397	33	Konut	148,64	13.691	2.035.000	6.688	45
53	399	33	Konut	88,49	14.047	1.243.000	4.086	46
54	406	34	Konut	62,62	14.117	884.000	2.906	46
55	407	34	Konut	148,64	13.765	2.046.000	6.724	45



56	413	35	Konut	205,68	13.399	2.756.000	9.060	44
57	416	35	Konut	62,62	14.117	884.000	2.906	46
58	417	35	Konut	148,64	13.765	2.046.000	6.724	45
59	419	35	Konut	88,49	14.126	1.250.000	4.107	46
60	421	36	Konut	205,68	13.438	2.764.000	9.085	44
61	423	37	Konut	118,17	13.802	1.631.000	5.359	45
62	424	37	Konut	104,66	14.160	1.482.000	4.870	47
63	425	37	Konut	104,66	14.160	1.482.000	4.870	47
64	426	37	Konut	205,68	13.438	2.764.000	9.085	44
65	427	37	Konut	205,68	13.438	2.764.000	9.085	44
66	428	37	Konut	104,66	14.160	1.482.000	4.870	47
67	429	37	Konut	104,66	14.160	1.482.000	4.870	47
68	430	37	Konut	118,17	13.802	1.631.000	5.359	45
69	431	37	Konut	88,49	14.160	1.253.000	4.118	47
70	432	37	Konut	88,49	14.160	1.253.000	4.118	47
71	435	38	Konut	88,49	14.194	1.256.000	4.128	47
72	436	38	Konut	88,49	14.194	1.256.000	4.128	47
73	437	38	Konut	118,17	13.836	1.635.000	5.373	45
74	438	38	Konut	104,66	14.198	1.486.000	4.883	47
75	439	38	Konut	104,66	14.198	1.486.000	4.883	47
76	440	38	Konut	118,17	13.836	1.635.000	5.373	45
77	441	38	Konut	88,49	14.194	1.256.000	4.128	47
78	442	38	Konut	88,49	14.194	1.256.000	4.128	47
79	444	39	Konut	222,83	14.186	3.161.000	10.390	47
80	445	39	Konut	88,49	14.940	1.322.000	4.346	49
81	446	39	Konut	88,49	14.940	1.322.000	4.346	49
82	447	39	Konut	118,17	14.564	1.721.000	5.657	48
83	448	39	Konut	104,66	14.944	1.564.000	5.140	49
84	449	39	Konut	104,66	14.944	1.564.000	5.140	49

85	450	39	Konut	118,17	14.564	1.721.000	5.657	48	
86	451	39	Konut	88,49	14.940	1.322.000	4.346	49	
87	452	39	Konut	88,49	14.940	1.322.000	4.346	49	
88	453	40	Konut	222,83	14.899	3.320.000	10.913	49	
89	454	40	Konut	222,83	14.899	3.320.000	10.913	49	
90	455	40	Konut	88,49	15.697	1.389.000	4.564	52	
91	456	40	Konut	88,49	15.697	1.389.000	4.564	52	
92	457	40	Konut	118,17	15.300	1.808.000	5.941	50	
93	458	40	Konut	104,66	15.689	1.642.000	5.398	52	
94	459	40	Konut	104,66	15.689	1.642.000	5.398	52	
95	460	40	Konut	118,17	15.300	1.808.000	5.941	50	
96	461	40	Konut	88,49	15.697	1.389.000	4.564	52	
97	462	40	Konut	88,49	15.697	1.389.000	4.564	52	
98	506	46	Konut	294,16	15.247	4.485.000	14.742	50	
99	507	46	Konut	294,16	15.247	4.485.000	14.742	50	
100	508	46	Konut	294,16	15.247	4.485.000	14.742	50	
101	509	46	Konut	294,16	15.247	4.485.000	14.742	50	
102	510	47	Konut	294,16	15.288	4.497.000	14.782	50	
103	511	47	Konut	294,16	15.288	4.497.000	14.782	50	
104	512	47	Konut	294,16	15.288	4.497.000	14.782	50	
105	513	47	Konut	294,16	15.288	4.497.000	14.782	50	
106	514	48. kat + 48. asma kat	Konut	610,50	15.563	9.501.000	31.231	51	
107	515	48. kat + 48. asma kat	Konut	610,50	15.563	9.501.000	31.231	51	
<b>GENEL TOPLAM</b>							<b>363.289.000</b>	<b>1.348.240</b>	



## 7.7 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

### 7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

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

Konutlar için;

KONUTLAR	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Vadi İstanbul	13.800	47	% 4,10
Skyland	14.895	48	% 3,85
Nidapark	11.670	39	% 4,00
<b>Yaklaşık Ortalama</b>			<b>% 4,00</b>

Ofisler için;

OFİSLER	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Vadi İstanbul	14.050	65	% 5,55
Skyland	16.865	65	% 4,65
Seba Ofis	14.195	63	% 5,35
<b>Yaklaşık Ortalama</b>			<b>% 5,00</b>

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

### 7.2.2.ULAŞILAN SONUÇ

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazların toplam pazar değeri aşığadaki tabloda hesaplanmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
KONUT	535.551	% 4,00	160.665.000
OFİS	812.689	% 5,00	195.045.000
<b>TOPLAM</b>	<b>1.348.240</b>		<b>355.710.000</b>

### 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 kullanımudur. 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 hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

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

## 8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	363.289.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	355.710.000,-TL
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>363.289.000,-TL</b>

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **363.289.000,-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 yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

İlgili mevzuat uyarınca 3 ada 54 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanı, irtifak hakkı ve kira şartlarının kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Rapor konusu taşınmazlar konut ve işyeri/ofis niteliğindedir.

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

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

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

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

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

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

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

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

	TL	USD
<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	<b>363.289.000</b>	<b>61.048.000</b>

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

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 404.211.390,-TL'dir.

**Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:**

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

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2019

(Ekspertiz tarihi: 26 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Taşkın PUYAN  
İşletmeci  
Değerleme Uzmanı

**Eki:**

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