



NUROL GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nurol Park K Blok
Bağcılar / İSTANBUL
2021/NUROLGYO/005



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01 Aralık 2021 tarih ve 005 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 28 Aralık 2021
Raporlama Süresi	: 31 Aralık 2021
Rapor No	: 3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2021/NUROLGYO/005
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 267 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi, No: 41, Nurol Park Sitesi, K Blok, 267 Adet Bağımsız Bölüm, Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, Güneşli Çiftliği Mevkii, 245DS4B pafta, 3153 adada konumlu 55.268,17 m ² yüzölçümlü "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" niteliğindeki 14 no'lu parsel üzerinde yer alan K bloktaki toplam 267 Adet Bağımsız Bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Prestij Hizmet Alanı", Plan notları: TAKS: 0,50 ve KAKS: 2,00
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Konut

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	841.115,-TL	992.515,70-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	250.165.000,-TL	295.194.700,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	12
4.1.3.	KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....	13
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ	13
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	13
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	14
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	15
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	16
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	16
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	16
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	16
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	16
4.4.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	16
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	16
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	16
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	16
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	16
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	17
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	17
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	17
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	18
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	24
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	24
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	24
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	24
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	24
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	24
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	31
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	31
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	32
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	35
7.3.	TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	35
7.4.	TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	43
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	58
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	58
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	58
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	58
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	58
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	59
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	59
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ	59
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	59
8.8.	GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	59
9. BÖLÜM	SONUÇ	60
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	60
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	60



1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerleme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2021 tarihinde, 2021/NUROLGYO/005 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Alican KOÇALI – SPK Lisans No: 401880 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 28.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2021 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası** : Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 005 no'lu ve 01 Aralık 2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler** : Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanmış üç adet değerlendirme raporu mevcut olup raporlara ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Nurol Maslak Plaza, No: 255, Kat: 3, Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 286 82 40
FAKS NO	: +90 (212) 285 99 56
TESCİL TARİHİ	: 01 Eylül 1997
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 310.200.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 400.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 375952
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.

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

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

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

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

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

(**) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	K	1	ZEMİN KAT	REZİDANS	2180 / 5526817	440	43483
2	K	2	ZEMİN KAT	REZİDANS	2937 / 5526817	440	43484
3	K	3	ZEMİN KAT	REZİDANS	2206 / 5526817	440	43485
4	K	4	ZEMİN KAT	REZİDANS	2206 / 5526817	440	43486
5	K	5	ZEMİN KAT	REZİDANS	2206 / 5526817	440	43487
6	K	6	ZEMİN KAT	REZİDANS	3026 / 5526817	440	43488
7	K	7	ZEMİN KAT	REZİDANS	2280 / 5526817	440	43489
8	K	8	ZEMİN KAT	REZİDANS	2894 / 5526817	440	43490
9	K	9	ZEMİN KAT	REZİDANS	2072 / 5526817	440	43491
10	K	10	ZEMİN KAT	REZİDANS	2066 / 5526817	440	43492
11	K	11	ZEMİN KAT	REZİDANS	2525 / 5526817	440	43493
12	K	12	1. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	440	43494
13	K	13	1. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	440	43495
14	K	14	1. NORMAL KAT	REZİDANS	2024 / 5526817	440	43496
15	K	15	1. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	440	43497
16	K	16	1. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	440	43498
17	K	17	1. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	440	43499
18	K	18	1. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	440	43500
19	K	19	1. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	440	43501
20	K	20	1. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	440	43502
21	K	21	1. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	440	43503
22	K	22	1. NORMAL KAT	REZİDANS	2554 / 5526817	440	43504
23	K	23	1. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	440	43505
24	K	24	2. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	440	43506
25	K	25	2. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	440	43507
26	K	26	2. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	440	43508
27	K	27	2. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43509
28	K	28	2. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	441	43510
29	K	29	2. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	441	43511
30	K	30	2. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	441	43512
31	K	31	2. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43513

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
32	K	32	2. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43514
33	K	33	2. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43515
34	K	35	2. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	441	43517
35	K	36	3. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	441	43518
36	K	37	3. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43519
37	K	38	3. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43520
38	K	39	3. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43521
39	K	40	3. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	441	43522
40	K	41	3. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	441	43523
41	K	43	3. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43525
42	K	47	3. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	441	43529
43	K	48	4. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	441	43530
44	K	49	4. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43531
45	K	50	4. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43532
46	K	51	4. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43533
47	K	52	4. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	441	43534
48	K	53	4. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	441	43535
49	K	57	4. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43539
50	K	59	4. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	441	43541
51	K	60	5. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	441	43542
52	K	61	5. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43543
53	K	62	5. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43544
54	K	63	5. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43545
55	K	64	5. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	441	43546
56	K	65	5. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	441	43547
57	K	70	5. NORMAL KAT	REZİDANS	2554 / 5526817	441	43552
58	K	71	5. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	441	43553
59	K	72	6. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	441	43554
60	K	73	6. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43555
61	K	74	6. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43556
62	K	75	6. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43557
63	K	76	6. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	441	43558
64	K	77	6. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	441	43559
65	K	78	6. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	441	43560
66	K	85	7. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43567
67	K	86	7. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43568
68	K	87	7. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43569
69	K	89	7. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	441	43571
70	K	91	7. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43573
71	K	92	7. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43574
72	K	95	7. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	441	43577
73	K	96	8. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	441	43578
74	K	97	8. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43579
75	K	98	8. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43580
76	K	99	8. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43581
77	K	100	8. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	441	43582
78	K	101	8. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	441	43583
79	K	109	9. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43591
80	K	110	9. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43592
81	K	111	9. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43593
82	K	112	9. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	441	43594
83	K	113	9. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	441	43595

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
84	K	115	9. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43597
85	K	117	9. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43599
86	K	119	9. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	441	43601
87	K	120	10. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	441	43602
88	K	121	10. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43603
89	K	122	10. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43604
90	K	123	10. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	441	43605
91	K	124	10. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	441	43606
92	K	125	10. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	441	43607
93	K	131	10. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	442	43613
94	K	132	11. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	442	43614
95	K	133	11. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43615
96	K	134	11. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43616
97	K	135	11. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43617
98	K	136	11. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	442	43618
99	K	137	11. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	442	43619
100	K	138	11. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	442	43620
101	K	141	11. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43623
102	K	143	11. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	442	43625
103	K	144	12. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	442	43626
104	K	145	12. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43627
105	K	146	12. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43628
106	K	147	12. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43629
107	K	148	12. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	442	43630
108	K	149	12. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	442	43631
109	K	155	13. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	442	43637
110	K	156	13. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43638
111	K	157	13. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43639
112	K	158	13. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43640
113	K	159	13. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	442	43641
114	K	160	13. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	442	43642
115	K	161	13. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	442	43643
116	K	162	13. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43644
117	K	163	13. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43645
118	K	164	13. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43646
119	K	165	13. NORMAL KAT	REZİDANS	2554 / 5526817	442	43647
120	K	166	13. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	442	43648
121	K	167	14. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	442	43649
122	K	168	14. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43650
123	K	169	14. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43651
124	K	170	14. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43652
125	K	171	14. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	442	43653
126	K	172	14. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	442	43654
127	K	173	14. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	442	43655
128	K	175	14. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43657
129	K	176	14. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43658
130	K	177	14. NORMAL KAT	REZİDANS	2554 / 5526817	442	43659
131	K	178	14. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	442	43660
132	K	179	15. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	442	43661
133	K	180	15. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43662
134	K	181	15. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43663
135	K	182	15. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43664

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
136	K	183	15. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	442	43665
137	K	184	15. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	442	43666
138	K	186	15. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43668
139	K	190	15. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	442	43672
140	K	191	16. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	442	43673
141	K	192	16. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43674
142	K	193	16. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43675
143	K	194	16. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43676
144	K	195	16. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	442	43677
145	K	196	16. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	442	43678
146	K	197	16. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	442	43679
147	K	201	16. NORMAL KAT	REZİDANS	2554 / 5526817	442	43683
148	K	202	16. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	442	43684
149	K	203	17. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	442	43685
150	K	204	17. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43686
151	K	205	17. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43687
152	K	206	17. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43688
153	K	207	17. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	442	43689
154	K	208	17. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	442	43690
155	K	209	17. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	442	43691
156	K	210	17. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43692
157	K	211	17. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43693
158	K	212	17. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43694
159	K	213	17. NORMAL KAT	REZİDANS	2554 / 5526817	442	43695
160	K	214	17. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	442	43696
161	K	215	18. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	442	43697
162	K	216	18. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43698
163	K	217	18. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43699
164	K	218	18. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43700
165	K	219	18. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	442	43701
166	K	220	18. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	442	43702
167	K	221	18. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	442	43703
168	K	222	18. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43704
169	K	223	18. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	442	43705
170	K	225	18. NORMAL KAT	REZİDANS	2554 / 5526817	443	43707
171	K	226	18. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	443	43708
172	K	227	19. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	443	43709
173	K	228	19. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43710
174	K	229	19. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43711
175	K	230	19. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43712
176	K	231	19. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	443	43713
177	K	232	19. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	443	43714
178	K	233	19. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	443	43715
179	K	234	19. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43716
180	K	235	19. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43717
181	K	236	19. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43718
182	K	238	19. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	443	43720
183	K	239	20. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	443	43721
184	K	240	20. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43722
185	K	241	20. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43723
186	K	242	20. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43724
187	K	243	20. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	443	43725

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
188	K	244	20. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	443	43726
189	K	245	20. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	443	43727
190	K	246	20. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43728
191	K	247	20. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43729
192	K	248	20. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43730
193	K	249	20. NORMAL KAT	REZİDANS	2554 / 5526817	443	43731
194	K	250	20. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	443	43732
195	K	251	21. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	443	43733
196	K	252	21. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43734
197	K	253	21. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43735
198	K	254	21. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43736
199	K	255	21. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	443	43737
200	K	256	21. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	443	43738
201	K	257	21. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	443	43739
202	K	258	21. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43740
203	K	261	21. NORMAL KAT	REZİDANS	2554 / 5526817	443	43743
204	K	262	21. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	443	43744
205	K	263	22. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	443	43745
206	K	264	22. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43746
207	K	265	22. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43747
208	K	266	22. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43748
209	K	267	22. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	443	43749
210	K	268	22. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	443	43750
211	K	269	22. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	443	43751
212	K	270	22. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43752
213	K	271	22. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43753
214	K	272	22. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43754
215	K	273	22. NORMAL KAT	REZİDANS	2554 / 5526817	443	43755
216	K	274	22. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	443	43756
217	K	275	23. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	443	43757
218	K	276	23. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43758
219	K	277	23. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43759
220	K	278	23. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43760
221	K	279	23. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	443	43761
222	K	280	23. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	443	43762
223	K	281	23. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	443	43763
224	K	282	23. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43764
225	K	283	23. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43765
226	K	284	23. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43766
227	K	285	23. NORMAL KAT	REZİDANS	2554 / 5526817	443	43767
228	K	286	23. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	443	43768
229	K	287	24. NORMAL KAT	REZİDANS	2500 / 5526817	443	43769
230	K	288	24. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43770
231	K	289	24. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43771
232	K	290	24. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43772
233	K	291	24. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	443	43773
234	K	292	24. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	443	43774
235	K	293	24. NORMAL KAT	REZİDANS	2556 / 5526817	443	43775
236	K	294	24. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43776
237	K	295	24. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43777
238	K	296	24. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43778
239	K	298	24. NORMAL KAT	REZİDANS	2065 / 5526817	443	43780

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
240	K	299	25. NORMAL KAT	REZİDANS	2514 / 5526817	443	43781
241	K	300	25. NORMAL KAT	REZİDANS	2401 / 5526817	443	43782
242	K	301	25. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43783
243	K	302	25. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43784
244	K	303	25. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43785
245	K	304	25. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	443	43786
246	K	305	25. NORMAL KAT	REZİDANS	2316 / 5526817	443	43787
247	K	306	26. NORMAL KAT	REZİDANS	2189 / 5526817	443	43788
248	K	307	26. NORMAL KAT	REZİDANS	2401 / 5526817	443	43789
249	K	308	26. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43790
250	K	309	26. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43791
251	K	310	26. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43792
252	K	311	26. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	443	43793
253	K	312	26. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	443	43794
254	K	313	27. NORMAL KAT	REZİDANS	2189 / 5526817	443	43795
255	K	314	27. NORMAL KAT	REZİDANS	2401 / 5526817	443	43796
256	K	315	27. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43797
257	K	316	27. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43798
258	K	317	27. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43799
259	K	318	27. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	443	43800
260	K	319	27. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	443	43801
261	K	320	28. NORMAL KAT	REZİDANS	2189 / 5526817	443	43802
262	K	321	28. NORMAL KAT	REZİDANS	2401 / 5526817	443	43803
263	K	322	28. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43804
264	K	323	28. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	443	43805
265	K	324	28. NORMAL KAT	REZİDANS	2030 / 5526817	444	43806
266	K	325	28. NORMAL KAT	REZİDANS	2499 / 5526817	444	43807
267	K	326	28. NORMAL KAT	REZİDANS	2067 / 5526817	444	43808

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

07.10.2021 ve 30.12.2021 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

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

Şerhler Bölümü:

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

Rehinler Bölümü:

- Burgan Bank lehine 1.dereceden 553.280.000,-TL değerle ipotek bulunmaktadır. (24.03.2020 tarih ve 10202 yevmiye no ile)

4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

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

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

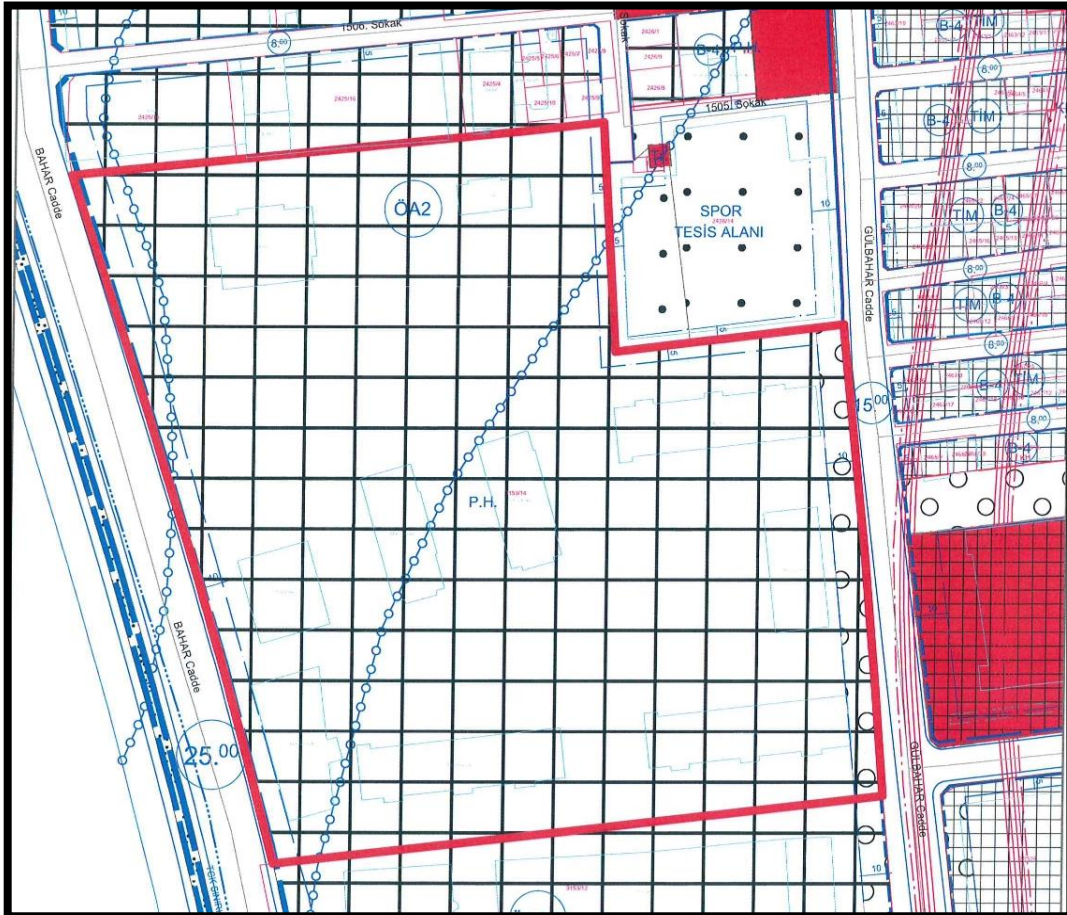
Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Bağcılar Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Bağcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 18.10.2021 tarih ve E-99368494-310.05-2868090 sayılı imar durumu yazısına göre değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin 1/1000 ölçekli 15.09.2008 tasdik tarihli Bağcılar Uygulama İmar Planı'nda "Prestij Hizmet Alanı" içerisinde kalmakta olup, yola terki mevcuttur.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Rehinler bölümünde bulunan ipotek, yatırım kredisinin kısmi referansı için Nurol Park projesinin finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı)

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



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

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamıştır.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu blok için 25.10.2016 tarih ve S348E2121517C sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde, 41 kapı no'lu yerde konumlu Nurol Park Sitesi K Blok bünyesinde bulunan 267 adet bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı konut (rezidans) niteliğindedir.

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

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

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

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

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



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
BİNA YAŞI	~ 5
BLOK SAYISI	10 (A, B, C, D, E, F, G, H, J, K)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)*	323.545,84 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
TRAFO	Mevcut
PARATONER	Mevcut
SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
KLİMA TESİSATI	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN İHBAR TES.	Duman ve ısı detektörleri mevcut
YANGIN SÖN. TES.	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
DIŞ CEPHE	Dış cephe kaplama ve boyalı
ÇATI	Teras tipi çatı
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark yeri mevcut

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

5.2.2. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu bağımsız bölümler; A Blok'ta 2 adet konut, B Blok'ta bulunan 2 adet konut, C Blok'ta 3 adet konut, D Blok'ta 4 adet konut ve G Blok'ta 1 adet konuttur.
- Tüm bağımsız bölümler A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edilmiştir.
- Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde, değerlemeye konu taşınmazlara ait; 29.12.2016 tarih ve 1198989 sayılı tadilat yapı ruhsatlarının eki olan kat irtifakına esas mimari projeler üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların blokları, katları, niteliği, Oda sayısı ve satışa esas brüt alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ODA SAYISI	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	K	1	Zemin	Rezidans	1+1	102,86
2	K	2	Zemin	Rezidans	2+1	185,34
3	K	3	Zemin	Rezidans	1+1	116,67
4	K	4	Zemin	Rezidans	1+1	116,67
5	K	5	Zemin	Rezidans	1+1	116,67
6	K	6	Zemin	Rezidans	2+1	207,18
7	K	7	Zemin	Rezidans	1+1	127,45
8	K	8	Zemin	Rezidans	2+1	186,23
9	K	9	Zemin	Rezidans	1+1	84,57
10	K	10	Zemin	Rezidans	1+1	84,34
11	K	11	Zemin	Rezidans	2+1	101,74
12	K	12	1. Normal	Rezidans	2+1	91,76

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ODA SAYISI	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
13	K	13	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51
14	K	14	1. Normal	Rezidans	1+1	74,28
15	K	15	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51
16	K	16	1. Normal	Rezidans	2+1	91,70
17	K	17	1. Normal	Rezidans	1+1	75,87
18	K	18	1. Normal	Rezidans	2+1	93,81
19	K	19	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51
20	K	20	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51
21	K	21	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51
22	K	22	1. Normal	Rezidans	2+1	93,71
23	K	23	1. Normal	Rezidans	1+1	75,77
24	K	24	2. Normal	Rezidans	2+1	91,76
25	K	25	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51
26	K	26	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51
27	K	27	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51
28	K	28	2. Normal	Rezidans	2+1	91,70
29	K	29	2. Normal	Rezidans	1+1	75,87
30	K	30	2. Normal	Rezidans	2+1	93,81
31	K	31	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51
32	K	32	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51
33	K	33	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51
34	K	35	2. Normal	Rezidans	1+1	75,77
35	K	36	3. Normal	Rezidans	2+1	91,76
36	K	37	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51
37	K	38	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51
38	K	39	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51
39	K	40	3. Normal	Rezidans	2+1	91,70
40	K	41	3. Normal	Rezidans	1+1	75,87
41	K	43	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51
42	K	47	3. Normal	Rezidans	1+1	75,77
43	K	48	4. Normal	Rezidans	2+1	91,76
44	K	49	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51
45	K	50	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51
46	K	51	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51
47	K	52	4. Normal	Rezidans	2+1	91,70
48	K	53	4. Normal	Rezidans	1+1	75,87
49	K	57	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51
50	K	59	4. Normal	Rezidans	1+1	75,77
51	K	60	5. Normal	Rezidans	2+1	91,76
52	K	61	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51
53	K	62	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51
54	K	63	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51
55	K	64	5. Normal	Rezidans	2+1	91,70
56	K	65	5. Normal	Rezidans	1+1	75,87
57	K	70	5. Normal	Rezidans	2+1	93,71
58	K	71	5. Normal	Rezidans	1+1	75,77
59	K	72	6. Normal	Rezidans	2+1	91,76
60	K	73	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51
61	K	74	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51
62	K	75	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51
63	K	76	6. Normal	Rezidans	2+1	91,70

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ODA SAYISI	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
64	K	77	6. Normal	Rezidans	1+1	75,87
65	K	78	6. Normal	Rezidans	2+1	93,81
66	K	85	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51
67	K	86	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51
68	K	87	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51
69	K	89	7. Normal	Rezidans	1+1	75,87
70	K	91	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51
71	K	92	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51
72	K	95	7. Normal	Rezidans	1+1	75,77
73	K	96	8. Normal	Rezidans	2+1	91,76
74	K	97	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51
75	K	98	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51
76	K	99	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51
77	K	100	8. Normal	Rezidans	2+1	91,70
78	K	101	8. Normal	Rezidans	1+1	75,87
79	K	109	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51
80	K	110	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51
81	K	111	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51
82	K	112	9. Normal	Rezidans	2+1	91,70
83	K	113	9. Normal	Rezidans	1+1	75,87
84	K	115	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51
85	K	117	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51
86	K	119	9. Normal	Rezidans	1+1	75,77
87	K	120	10. Normal	Rezidans	2+1	91,76
88	K	121	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51
89	K	122	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51
90	K	123	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51
91	K	124	10. Normal	Rezidans	2+1	91,70
92	K	125	10. Normal	Rezidans	1+1	75,87
93	K	131	10. Normal	Rezidans	1+1	75,77
94	K	132	11. Normal	Rezidans	2+1	91,76
95	K	133	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51
96	K	134	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51
97	K	135	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51
98	K	136	11. Normal	Rezidans	2+1	91,70
99	K	137	11. Normal	Rezidans	1+1	75,87
100	K	138	11. Normal	Rezidans	2+1	93,81
101	K	141	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51
102	K	143	11. Normal	Rezidans	1+1	75,77
103	K	144	12. Normal	Rezidans	2+1	91,76
104	K	145	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51
105	K	146	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51
106	K	147	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51
107	K	148	12. Normal	Rezidans	2+1	91,70
108	K	149	12. Normal	Rezidans	1+1	75,87
109	K	155	13. Normal	Rezidans	2+1	91,76
110	K	156	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51
111	K	157	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51
112	K	158	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51
113	K	159	13. Normal	Rezidans	2+1	91,70
114	K	160	13. Normal	Rezidans	1+1	75,87

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ODA SAYISI	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
115	K	161	13. Normal	Rezidans	2+1	93,81
116	K	162	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51
117	K	163	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51
118	K	164	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51
119	K	165	13. Normal	Rezidans	2+1	93,71
120	K	166	13. Normal	Rezidans	1+1	75,77
121	K	167	14. Normal	Rezidans	2+1	91,76
122	K	168	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51
123	K	169	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51
124	K	170	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51
125	K	171	14. Normal	Rezidans	2+1	91,70
126	K	172	14. Normal	Rezidans	1+1	75,87
127	K	173	14. Normal	Rezidans	2+1	93,81
128	K	175	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51
129	K	176	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51
130	K	177	14. Normal	Rezidans	2+1	93,71
131	K	178	14. Normal	Rezidans	1+1	75,77
132	K	179	15. Normal	Rezidans	2+1	91,76
133	K	180	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51
134	K	181	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51
135	K	182	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51
136	K	183	15. Normal	Rezidans	2+1	91,70
137	K	184	15. Normal	Rezidans	1+1	75,87
138	K	186	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51
139	K	190	15. Normal	Rezidans	1+1	75,77
140	K	191	16. Normal	Rezidans	2+1	91,76
141	K	192	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51
142	K	193	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51
143	K	194	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51
144	K	195	16. Normal	Rezidans	2+1	91,70
145	K	196	16. Normal	Rezidans	1+1	75,87
146	K	197	16. Normal	Rezidans	2+1	93,81
147	K	201	16. Normal	Rezidans	2+1	93,71
148	K	202	16. Normal	Rezidans	1+1	75,77
149	K	203	17. Normal	Rezidans	2+1	91,76
150	K	204	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51
151	K	205	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51
152	K	206	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51
153	K	207	17. Normal	Rezidans	2+1	91,70
154	K	208	17. Normal	Rezidans	1+1	75,87
155	K	209	17. Normal	Rezidans	2+1	93,81
156	K	210	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51
157	K	211	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51
158	K	212	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51
159	K	213	17. Normal	Rezidans	2+1	93,71
160	K	214	17. Normal	Rezidans	1+1	75,77
161	K	215	18. Normal	Rezidans	2+1	91,76
162	K	216	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51
163	K	217	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51
164	K	218	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51
165	K	219	18. Normal	Rezidans	2+1	91,70

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ODA SAYISI	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
166	K	220	18. Normal	Rezidans	1+1	75,87
167	K	221	18. Normal	Rezidans	2+1	93,81
168	K	222	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51
169	K	223	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51
170	K	225	18. Normal	Rezidans	2+1	93,71
171	K	226	18. Normal	Rezidans	1+1	75,77
172	K	227	19. Normal	Rezidans	2+1	91,76
173	K	228	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51
174	K	229	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51
175	K	230	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51
176	K	231	19. Normal	Rezidans	2+1	91,70
177	K	232	19. Normal	Rezidans	1+1	75,87
178	K	233	19. Normal	Rezidans	2+1	93,81
179	K	234	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51
180	K	235	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51
181	K	236	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51
182	K	238	19. Normal	Rezidans	1+1	75,77
183	K	239	20. Normal	Rezidans	2+1	91,76
184	K	240	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51
185	K	241	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51
186	K	242	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51
187	K	243	20. Normal	Rezidans	2+1	91,70
188	K	244	20. Normal	Rezidans	1+1	75,87
189	K	245	20. Normal	Rezidans	2+1	93,81
190	K	246	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51
191	K	247	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51
192	K	248	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51
193	K	249	20. Normal	Rezidans	2+1	93,71
194	K	250	20. Normal	Rezidans	1+1	75,77
195	K	251	21. Normal	Rezidans	2+1	91,76
196	K	252	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51
197	K	253	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51
198	K	254	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51
199	K	255	21. Normal	Rezidans	2+1	91,70
200	K	256	21. Normal	Rezidans	1+1	75,87
201	K	257	21. Normal	Rezidans	2+1	93,81
202	K	258	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51
203	K	261	21. Normal	Rezidans	2+1	93,71
204	K	262	21. Normal	Rezidans	1+1	75,77
205	K	263	22. Normal	Rezidans	2+1	91,76
206	K	264	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51
207	K	265	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51
208	K	266	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51
209	K	267	22. Normal	Rezidans	2+1	91,70
210	K	268	22. Normal	Rezidans	1+1	75,87
211	K	269	22. Normal	Rezidans	2+1	93,81
212	K	270	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51
213	K	271	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51
214	K	272	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51
215	K	273	22. Normal	Rezidans	2+1	93,71
216	K	274	22. Normal	Rezidans	1+1	75,77

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ODA SAYISI	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
217	K	275	23. Normal	Rezidans	2+1	91,76
218	K	276	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51
219	K	277	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51
220	K	278	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51
221	K	279	23. Normal	Rezidans	2+1	91,70
222	K	280	23. Normal	Rezidans	1+1	75,87
223	K	281	23. Normal	Rezidans	2+1	93,81
224	K	282	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51
225	K	283	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51
226	K	284	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51
227	K	285	23. Normal	Rezidans	2+1	93,71
228	K	286	23. Normal	Rezidans	1+1	75,77
229	K	287	24. Normal	Rezidans	2+1	91,76
230	K	288	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51
231	K	289	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51
232	K	290	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51
233	K	291	24. Normal	Rezidans	2+1	91,70
234	K	292	24. Normal	Rezidans	1+1	75,87
235	K	293	24. Normal	Rezidans	2+1	93,81
236	K	294	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51
237	K	295	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51
238	K	296	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51
239	K	298	24. Normal	Rezidans	1+1	75,77
240	K	299	25. Normal	Rezidans	2+1	199,73
241	K	300	25. Normal	Rezidans	2+1	88,11
242	K	301	25. Normal	Rezidans	1+1	74,51
243	K	302	25. Normal	Rezidans	1+1	74,51
244	K	303	25. Normal	Rezidans	1+1	74,51
245	K	304	25. Normal	Rezidans	2+1	91,70
246	K	305	25. Normal	Rezidans	2+1	167,14
247	K	306	26. Normal	Rezidans	2+1	80,33
248	K	307	26. Normal	Rezidans	2+1	88,11
249	K	308	26. Normal	Rezidans	1+1	74,51
250	K	309	26. Normal	Rezidans	1+1	74,51
251	K	310	26. Normal	Rezidans	1+1	74,51
252	K	311	26. Normal	Rezidans	2+1	91,70
253	K	312	26. Normal	Rezidans	1+1	75,87
254	K	313	27. Normal	Rezidans	2+1	80,33
255	K	314	27. Normal	Rezidans	2+1	88,11
256	K	315	27. Normal	Rezidans	1+1	74,51
257	K	316	27. Normal	Rezidans	1+1	74,51
258	K	317	27. Normal	Rezidans	1+1	74,51
259	K	318	27. Normal	Rezidans	2+1	91,70
260	K	319	27. Normal	Rezidans	1+1	75,87
261	K	320	28. Normal	Rezidans	2+1	80,33
262	K	321	28. Normal	Rezidans	2+1	88,11
263	K	322	28. Normal	Rezidans	1+1	74,51
264	K	323	28. Normal	Rezidans	1+1	74,51
265	K	324	28. Normal	Rezidans	1+1	74,51
266	K	325	28. Normal	Rezidans	2+1	91,70
267	K	326	28. Normal	Rezidans	1+1	75,87

- 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 İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

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

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

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

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

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

Değerleme tarihi itibariyle değerlemeye konu taşınmazlar konut niteliğinde olup, boş durudadırlar.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2021 üçüncü çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını delta varyantlı vakalarla dalgalı bir seyir izlerken, aşılamanın hızına ve kısıtlamaların boyutuna göre ülkeden ülkeye ayrışma yaşanmıştır. Ülkeler arasındaki salgın kaynaklı ayrışma ekonomik performansa da yansırken, tedarik zincirinde süren aksamalar kısa vadede aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Bu nedenle dünya ekonomisinde dönemsel ve ılımlı bir yavaşlama görülmektedir. Orta vadede ise, aşılamanın devam etmesi sayesinde ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkilerin sınırlı kalması beklenirken, küresel görünüm açısından salgın yönetiminin önemi sürmektedir.

Türkiye'de aşılama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalması ve yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında dört çeyreklik toplam GSYH ise 2021 ilk çeyrekteki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, finans dışındaki faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz'da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0

artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1'e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz'daki yükselişin ardından Ağustos'ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ayı ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

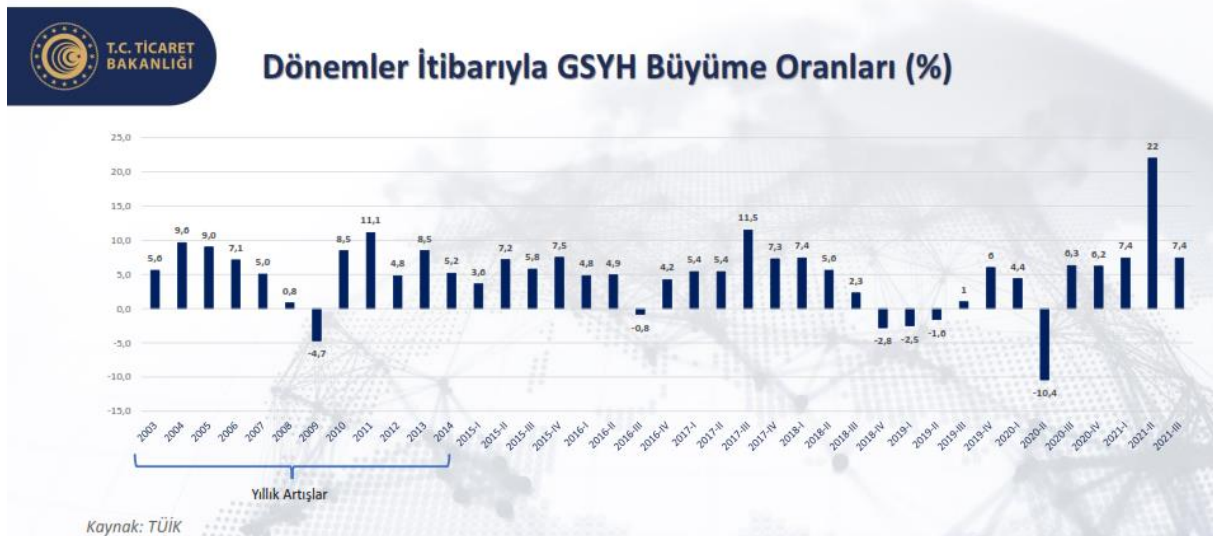
2021 üçüncü çeyrekte küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran'da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu kademeli olarak yükselişle Eylül ayında %19,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde karışık bir seyir gözlenmektedir. Yıllık çekirdek enflasyon (C endeks) Haziran ayındaki 517,5'ten Temmuz ve Ağustos'ta sırasıyla %17,2 ve %16,8'e geriledikten sonra Eylül'de %17,0 değerini almıştır. 2021 Haziran'da %42,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Temmuz'da %44,9'a, Ağustos'ta %45,5'e yükseldikten sonra Eylül itibarıyla %44,0'a geri çekilmiştir. Küresel enerji fiyatlarındaki seyir yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler, döviz kurlarındaki oynaklık ve beklentiler enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül'de 100 baz puanlık indirim gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerine dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantısında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklentilerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00'a düşürmüştür. Makro ihtiyati politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde geliştiğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.

Not: Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 - 3. Çeyrek Raporu

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2021 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,4 oranında büyümüştür. 2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.

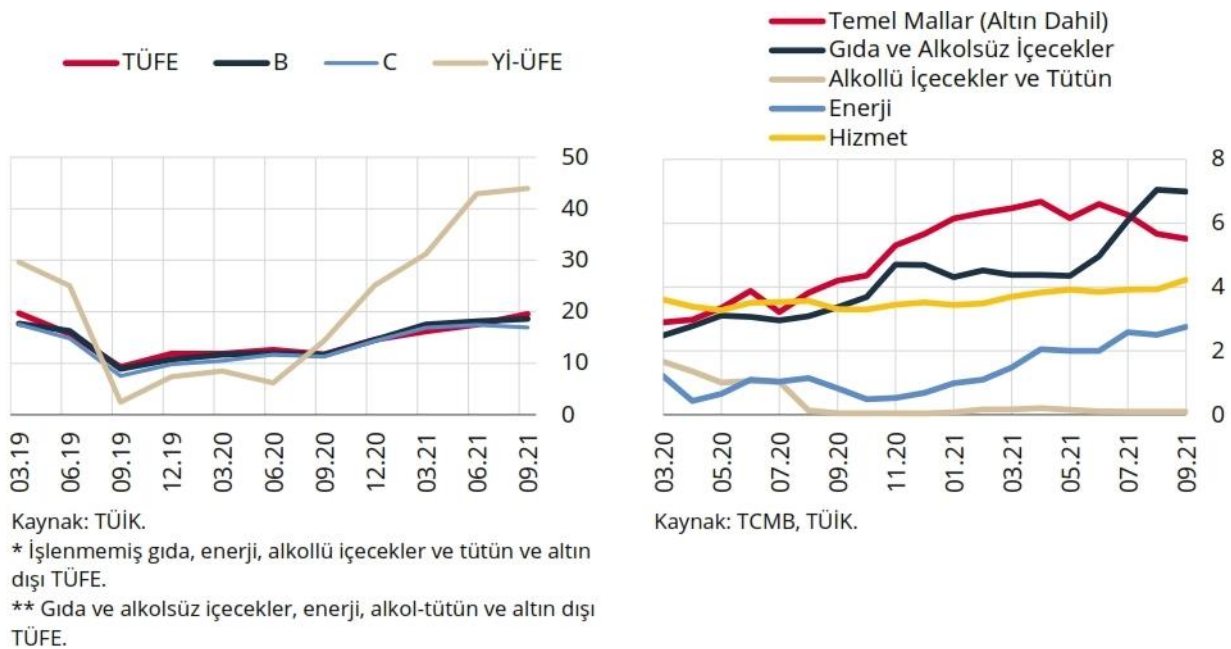


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2021 - Son Güncelleme Tarihi: 15.12.2021

6.1.2. ENFLASYON

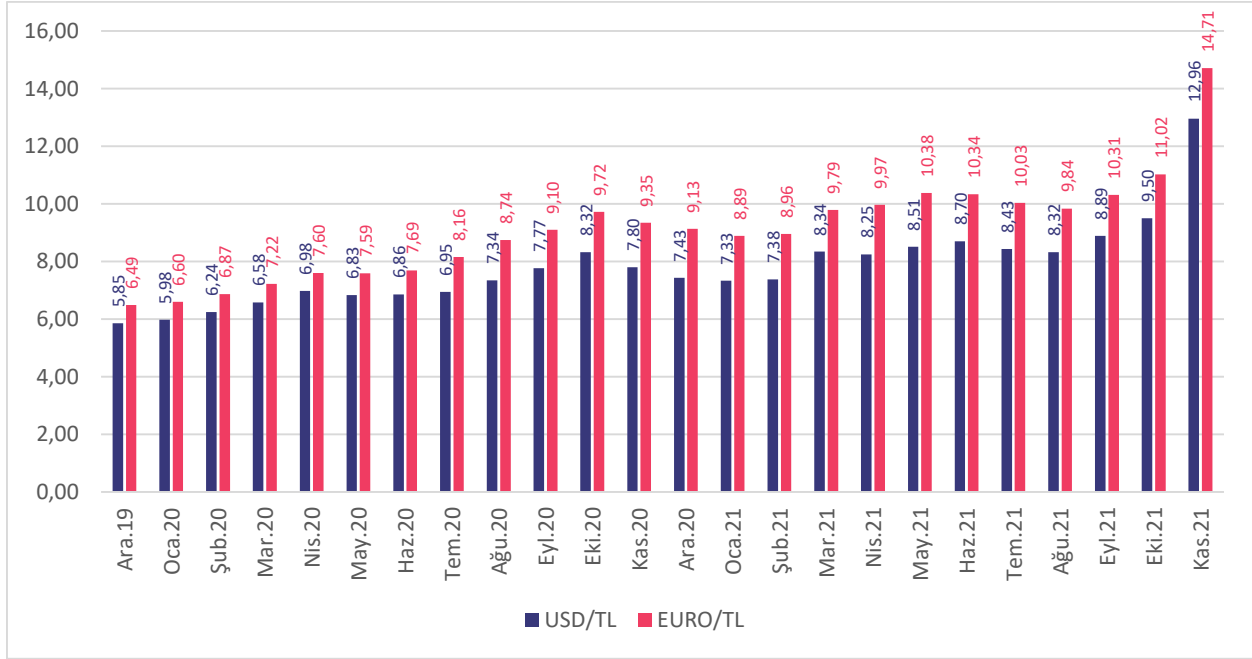
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınlamış olduğu 28 Ekim 2021 tarihli Enflasyon Raporu'na göre; 2021 yılının üçüncü çeyreğinde tüketici enflasyonu yüzde 19,58 ile Temmuz Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üst sınırının üzerinde, B enflasyonu ise yüzde 18,63 ile tahmin aralığının içinde gerçekleşmiştir. Bu farklılaşmada büyük ölçüde işlenmemiş gıda fiyatlarındaki artış eğilimi belirleyici olmuştur. Yurt içinde iktisadi faaliyet üçüncü çeyrekte hem açılma hem de dış talebin etkisiyle güçlü bir görünüm sergilemiş; ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra taşımacılık maliyetleri, tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar da enflasyon görünümünü olumsuz etkilemiştir. Bu dönemde enflasyon beklentileri artarken, yayılım endeksi fiyat artışlarında genele yayılan bir görünüme işaret etmiştir. Yönetilen/yönlendirilen fiyat ayarlamalarının (elektrik, doğal gaz, şebeke suyu, çiğ süt) tüketici enflasyonuna etkisi bir önceki çeyreğe kıyasla artmıştır. Vergi ayarlamaları (alkollü içecekler ve tütünde Yİ-ÜFE artışının yansıtılmaması, otomobillerde matrah düzenlemesi) ve eşel mobil uygulamasından gelen destek ise enflasyonist etkiyi dengelemiştir. Bu gelişmelerle tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış yüzde 4,65 olmuştur. Üretici fiyatlarındaki artışlarda dış fiyat baskıları, enerji fiyat gelişmeleri ve süregelen arz kısıtları ile taşımacılık maliyetleri belirleyici olmaya devam ederken, tüketici fiyatları üzerinde üretici fiyatları kaynaklı baskıların etkisi sürmüştür.

Tüketici enflasyonunun ikinci çeyrekteki yüzde 17,53 seviyesinden üçüncü çeyrekte yüzde 19,58'e yükselmesinde gıda ve enerji öne çıkan gruplar olmuştur. Bu dönemde gıda grubunun yıllık enflasyona katkısı 2,03 puan artışla 6,99 puana ulaşırken, enerji grubunun katkısı 0,75 puan yükselişle 2,75 puan olmuştur. Üçüncü çeyrekte açılma süreciyle beraber hizmet enflasyonunun katkısı 0,38 puan artışla 4,23 puana ulaşmıştır. Bu dönemde, temel mal grubu ile alkol-tütün ve altın gruplarının katkısı ise tüketici enflasyonunu sınırlayıcı yönde olmuştur.



6.1.3. DÖVİZ KURLARI

2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 TL ile kapatan Amerikan Doları 2021 Kasım ayını 12,96 TL seviyesinde, 2020 yılının 4. çeyreğini 9,13 TL ile kapatan Euro ise; 2021 Kasım ayını 14,71 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 – 3. Çeyrek Raporu'na göre; beklenti endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %7 artış ile 113,4 değerine, güven endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %10 azalış ile 79,60 değerine gelmiştir.



Kaynak: TCMB

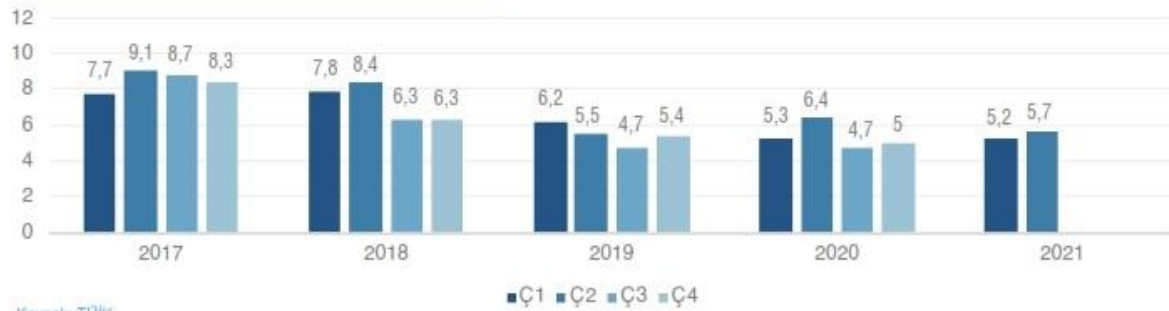
6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2021 2. çeyrek dönem itibariyle %5,5 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörü % 31,4, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,2 olmuştur. GSYH ise, %40,8 artarak 1 trilyon 581 milyar 120 milyon TL olmuştur.

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

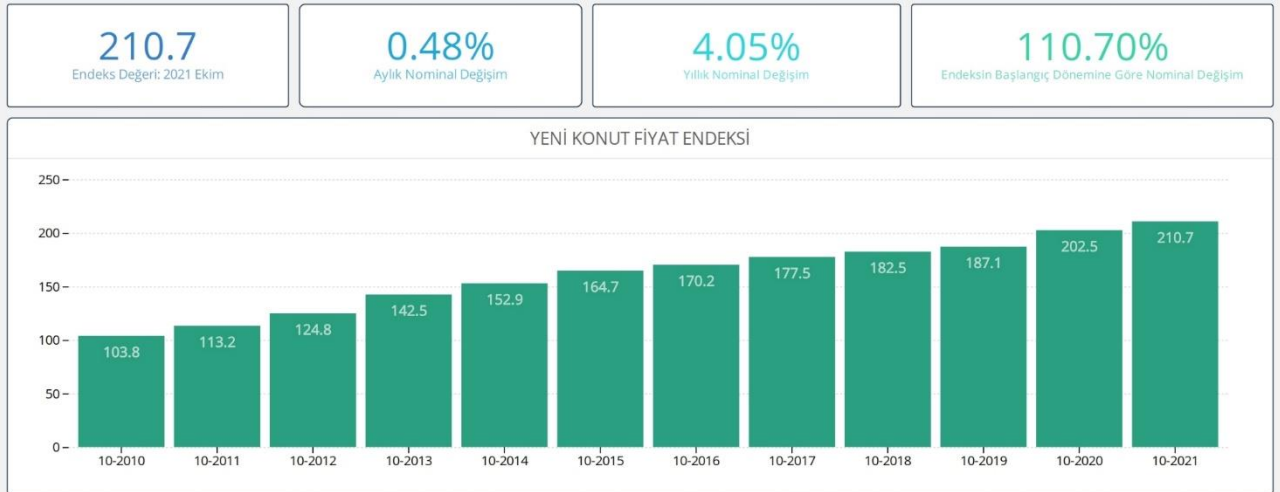
İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

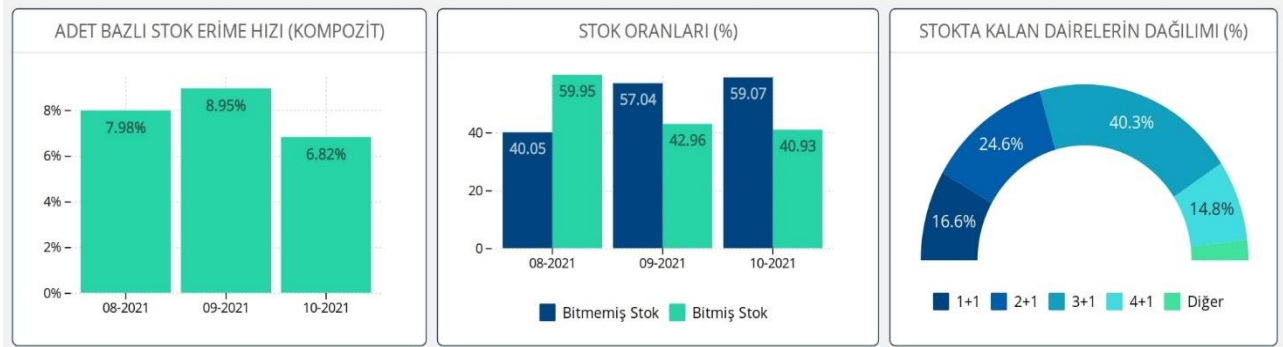
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre 0,48 %, geçen yılın aynı dönemine göre 4,05 % ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 110,70 % oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde 0,05% oranında nominal azalış, 2+1 konut tipinde 0,93%, 3+1 konut tipinde 0,29% ve 4+1 konut tipinde 0,52% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



Ekim ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında 6,82% oranında erime gözlenmiştir. Ekim ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların 40,93%'ü bitmiş konut stoklarından, 59,07%'si bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



Ekim ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların 6,48%'lik (son 6 aylık ortalama 7,04%) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. Ekim ayında, ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların 42,86%'lık tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı 51,84%, banka kredisi kullanım oranı 18,41% ve senet kullanım oranı 29,75% olarak gerçekleşmiştir.



6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BAĞCILAR İLÇESİ

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

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 737.206 kişidir.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

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

Olumsuz faktörler:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.



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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlandığı bölgenin yakın analizi yapılmış ve piyasa araştırmalarında da taşınmazlarla benzer özelliğe sahip taşınmazlar için de üzere istenen satış ve kira bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölge genelinde bir önceki yıla göre enflasyon oranı üzerinde bir artış gözlemlenmiştir. Rapor konusu taşınmazların, raporun; "6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" başlığı altında belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmazlara aylık pazar kira ve pazar değeri takdirinde bulunulmuştur.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

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

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

7.3. TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ

7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Nurol Park bünyesinde bulunan bir bloğun 27. normal katında yer alan, 125 m² olarak pazarlanmakta olan 2+1 daire aylık 7.600,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 61,-TL)
İlgili tel.: 0532 050 70 74
- 2) Nurol Park bünyesinde bulunan bir bloğun 5. normal katında yer alan, 86 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire aylık 4.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 52,50 TL)
İlgili tel.: 0212 603 66 44
- 3) Nurol Park bünyesinde bulunan bir bloğun 13. normal katında yer alan, 84 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire aylık 4.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 53,50 TL)
İlgili tel.: 0554 779 40 53
- 4) Nurol Park bünyesinde bulunan bir bloğun 3. normal katında yer alan, 84 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire aylık 4.750,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 56,50 TL)
İlgili tel.: 0554 779 40 53

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

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



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

7.3.1.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

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

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

7.3.1.4.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık konut emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlardan K Blok, 12 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Rapora konu 267 adet bağımsız bölüm ise kendi aralarında K Blok, 12 no'lu bağımsız bölüm ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında aylık m² birim pazar kira değerleri belirlenmiştir.

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

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

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

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

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

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	61,00	-15%	0%	0%	5%	-10%	49,00
Emsal 2	52,50	5%	0%	0%	0%	-10%	50,00
Emsal 3	53,50	5%	0%	0%	0%	-10%	51,00
Emsal 4	56,50	-5%	0%	0%	5%	-10%	51,00
Ortalama							50,00

7.3.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

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

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	K	1	Zemin	102,86	23,90	2.460
2	K	2	Zemin	185,34	24,75	4.585
3	K	3	Zemin	116,67	21,05	2.455
4	K	4	Zemin	116,67	21,05	2.455
5	K	5	Zemin	116,67	21,05	2.455
6	K	6	Zemin	207,18	22,15	4.590
7	K	7	Zemin	127,45	19,30	2.460
8	K	8	Zemin	186,23	24,65	4.590
9	K	9	Zemin	84,57	29,05	2.455
10	K	10	Zemin	84,34	29,15	2.460
11	K	11	Zemin	101,74	45,10	4.590
12	K	12	1. Normal	91,76	50,00	4.590
13	K	13	1. Normal	74,51	32,95	2.455
14	K	14	1. Normal	74,28	33,05	2.455
15	K	15	1. Normal	74,51	32,95	2.455
16	K	16	1. Normal	91,70	50,00	4.585
17	K	17	1. Normal	75,87	32,40	2.460
18	K	18	1. Normal	93,81	48,90	4.585
19	K	19	1. Normal	74,51	32,95	2.455
20	K	20	1. Normal	74,51	32,95	2.455
21	K	21	1. Normal	74,51	32,95	2.455
22	K	22	1. Normal	93,71	48,95	4.585
23	K	23	1. Normal	75,77	32,40	2.455
24	K	24	2. Normal	91,76	50,00	4.590
25	K	25	2. Normal	74,51	32,95	2.455
26	K	26	2. Normal	74,51	32,95	2.455
27	K	27	2. Normal	74,51	32,95	2.455
28	K	28	2. Normal	91,70	50,00	4.585
29	K	29	2. Normal	75,87	32,40	2.460
30	K	30	2. Normal	93,81	48,90	4.585
31	K	31	2. Normal	74,51	32,95	2.455
32	K	32	2. Normal	74,51	32,95	2.455
33	K	33	2. Normal	74,51	32,95	2.455
34	K	35	2. Normal	75,77	32,40	2.455
35	K	36	3. Normal	91,76	50,00	4.590
36	K	37	3. Normal	74,51	32,95	2.455
37	K	38	3. Normal	74,51	32,95	2.455

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
38	K	39	3. Normal	74,51	32,95	2.455
39	K	40	3. Normal	91,70	50,00	4.585
40	K	41	3. Normal	75,87	32,40	2.460
41	K	43	3. Normal	74,51	32,95	2.455
42	K	47	3. Normal	75,77	32,40	2.455
43	K	48	4. Normal	91,76	50,00	4.590
44	K	49	4. Normal	74,51	32,95	2.455
45	K	50	4. Normal	74,51	32,95	2.455
46	K	51	4. Normal	74,51	32,95	2.455
47	K	52	4. Normal	91,70	50,00	4.585
48	K	53	4. Normal	75,87	32,40	2.460
49	K	57	4. Normal	74,51	32,95	2.455
50	K	59	4. Normal	75,77	32,40	2.455
51	K	60	5. Normal	91,76	50,00	4.590
52	K	61	5. Normal	74,51	32,95	2.455
53	K	62	5. Normal	74,51	32,95	2.455
54	K	63	5. Normal	74,51	32,95	2.455
55	K	64	5. Normal	91,70	50,00	4.585
56	K	65	5. Normal	75,87	32,40	2.460
57	K	70	5. Normal	93,71	48,95	4.585
58	K	71	5. Normal	75,77	32,40	2.455
59	K	72	6. Normal	91,76	50,00	4.590
60	K	73	6. Normal	74,51	32,95	2.455
61	K	74	6. Normal	74,51	32,95	2.455
62	K	75	6. Normal	74,51	32,95	2.455
63	K	76	6. Normal	91,70	50,00	4.585
64	K	77	6. Normal	75,87	32,40	2.460
65	K	78	6. Normal	93,81	48,90	4.585
66	K	85	7. Normal	74,51	32,95	2.455
67	K	86	7. Normal	74,51	32,95	2.455
68	K	87	7. Normal	74,51	32,95	2.455
69	K	89	7. Normal	75,87	32,40	2.460
70	K	91	7. Normal	74,51	32,95	2.455
71	K	92	7. Normal	74,51	32,95	2.455
72	K	95	7. Normal	75,77	32,40	2.455
73	K	96	8. Normal	91,76	50,00	4.590
74	K	97	8. Normal	74,51	32,95	2.455
75	K	98	8. Normal	74,51	32,95	2.455
76	K	99	8. Normal	74,51	32,95	2.455
77	K	100	8. Normal	91,70	50,00	4.585
78	K	101	8. Normal	75,87	32,40	2.460
79	K	109	9. Normal	74,51	32,95	2.455
80	K	110	9. Normal	74,51	32,95	2.455
81	K	111	9. Normal	74,51	32,95	2.455
82	K	112	9. Normal	91,70	50,00	4.585
83	K	113	9. Normal	75,87	32,40	2.460
84	K	115	9. Normal	74,51	32,95	2.455
85	K	117	9. Normal	74,51	32,95	2.455
86	K	119	9. Normal	75,77	32,40	2.455
87	K	120	10. Normal	91,76	50,00	4.590
88	K	121	10. Normal	74,51	32,95	2.455

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
89	K	122	10. Normal	74,51	32,95	2.455
90	K	123	10. Normal	74,51	32,95	2.455
91	K	124	10. Normal	91,70	50,00	4.585
92	K	125	10. Normal	75,87	32,40	2.460
93	K	131	10. Normal	75,77	32,40	2.455
94	K	132	11. Normal	91,76	50,00	4.590
95	K	133	11. Normal	74,51	32,95	2.455
96	K	134	11. Normal	74,51	32,95	2.455
97	K	135	11. Normal	74,51	32,95	2.455
98	K	136	11. Normal	91,70	50,00	4.585
99	K	137	11. Normal	75,87	32,40	2.460
100	K	138	11. Normal	93,81	48,90	4.585
101	K	141	11. Normal	74,51	32,95	2.455
102	K	143	11. Normal	75,77	32,40	2.455
103	K	144	12. Normal	91,76	50,00	4.590
104	K	145	12. Normal	74,51	32,95	2.455
105	K	146	12. Normal	74,51	32,95	2.455
106	K	147	12. Normal	74,51	32,95	2.455
107	K	148	12. Normal	91,70	50,00	4.585
108	K	149	12. Normal	75,87	32,40	2.460
109	K	155	13. Normal	91,76	50,00	4.590
110	K	156	13. Normal	74,51	32,95	2.455
111	K	157	13. Normal	74,51	32,95	2.455
112	K	158	13. Normal	74,51	32,95	2.455
113	K	159	13. Normal	91,70	50,00	4.585
114	K	160	13. Normal	75,87	32,40	2.460
115	K	161	13. Normal	93,81	48,90	4.585
116	K	162	13. Normal	74,51	32,95	2.455
117	K	163	13. Normal	74,51	32,95	2.455
118	K	164	13. Normal	74,51	32,95	2.455
119	K	165	13. Normal	93,71	48,95	4.585
120	K	166	13. Normal	75,77	32,40	2.455
121	K	167	14. Normal	91,76	50,00	4.590
122	K	168	14. Normal	74,51	32,95	2.455
123	K	169	14. Normal	74,51	32,95	2.455
124	K	170	14. Normal	74,51	32,95	2.455
125	K	171	14. Normal	91,70	50,00	4.585
126	K	172	14. Normal	75,87	32,40	2.460
127	K	173	14. Normal	93,81	48,90	4.585
128	K	175	14. Normal	74,51	32,95	2.455
129	K	176	14. Normal	74,51	32,95	2.455
130	K	177	14. Normal	93,71	48,95	4.585
131	K	178	14. Normal	75,77	32,40	2.455
132	K	179	15. Normal	91,76	50,00	4.590
133	K	180	15. Normal	74,51	32,95	2.455
134	K	181	15. Normal	74,51	32,95	2.455
135	K	182	15. Normal	74,51	32,95	2.455
136	K	183	15. Normal	91,70	50,00	4.585
137	K	184	15. Normal	75,87	32,40	2.460
138	K	186	15. Normal	74,51	32,95	2.455
139	K	190	15. Normal	75,77	32,40	2.455

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
140	K	191	16. Normal	91,76	50,00	4.590
141	K	192	16. Normal	74,51	32,95	2.455
142	K	193	16. Normal	74,51	32,95	2.455
143	K	194	16. Normal	74,51	32,95	2.455
144	K	195	16. Normal	91,70	50,00	4.585
145	K	196	16. Normal	75,87	32,40	2.460
146	K	197	16. Normal	93,81	48,90	4.585
147	K	201	16. Normal	93,71	48,95	4.585
148	K	202	16. Normal	75,77	32,40	2.455
149	K	203	17. Normal	91,76	50,00	4.590
150	K	204	17. Normal	74,51	32,95	2.455
151	K	205	17. Normal	74,51	32,95	2.455
152	K	206	17. Normal	74,51	32,95	2.455
153	K	207	17. Normal	91,70	50,00	4.585
154	K	208	17. Normal	75,87	32,40	2.460
155	K	209	17. Normal	93,81	48,90	4.585
156	K	210	17. Normal	74,51	32,95	2.455
157	K	211	17. Normal	74,51	32,95	2.455
158	K	212	17. Normal	74,51	32,95	2.455
159	K	213	17. Normal	93,71	48,95	4.585
160	K	214	17. Normal	75,77	32,40	2.455
161	K	215	18. Normal	91,76	50,00	4.590
162	K	216	18. Normal	74,51	32,95	2.455
163	K	217	18. Normal	74,51	32,95	2.455
164	K	218	18. Normal	74,51	32,95	2.455
165	K	219	18. Normal	91,70	50,00	4.585
166	K	220	18. Normal	75,87	32,40	2.460
167	K	221	18. Normal	93,81	48,90	4.585
168	K	222	18. Normal	74,51	32,95	2.455
169	K	223	18. Normal	74,51	32,95	2.455
170	K	225	18. Normal	93,71	48,95	4.585
171	K	226	18. Normal	75,77	32,40	2.455
172	K	227	19. Normal	91,76	50,00	4.590
173	K	228	19. Normal	74,51	32,95	2.455
174	K	229	19. Normal	74,51	32,95	2.455
175	K	230	19. Normal	74,51	32,95	2.455
176	K	231	19. Normal	91,70	50,00	4.585
177	K	232	19. Normal	75,87	32,40	2.460
178	K	233	19. Normal	93,81	48,90	4.585
179	K	234	19. Normal	74,51	32,95	2.455
180	K	235	19. Normal	74,51	32,95	2.455
181	K	236	19. Normal	74,51	32,95	2.455
182	K	238	19. Normal	75,77	32,40	2.455
183	K	239	20. Normal	91,76	50,00	4.590
184	K	240	20. Normal	74,51	32,95	2.455
185	K	241	20. Normal	74,51	32,95	2.455
186	K	242	20. Normal	74,51	32,95	2.455
187	K	243	20. Normal	91,70	50,00	4.585
188	K	244	20. Normal	75,87	32,40	2.460
189	K	245	20. Normal	93,81	48,90	4.585
190	K	246	20. Normal	74,51	32,95	2.455

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
191	K	247	20. Normal	74,51	32,95	2.455
192	K	248	20. Normal	74,51	32,95	2.455
193	K	249	20. Normal	93,71	48,95	4.585
194	K	250	20. Normal	75,77	32,40	2.455
195	K	251	21. Normal	91,76	50,00	4.590
196	K	252	21. Normal	74,51	32,95	2.455
197	K	253	21. Normal	74,51	32,95	2.455
198	K	254	21. Normal	74,51	32,95	2.455
199	K	255	21. Normal	91,70	50,00	4.585
200	K	256	21. Normal	75,87	32,40	2.460
201	K	257	21. Normal	93,81	48,90	4.585
202	K	258	21. Normal	74,51	32,95	2.455
203	K	261	21. Normal	93,71	48,95	4.585
204	K	262	21. Normal	75,77	32,40	2.455
205	K	263	22. Normal	91,76	50,00	4.590
206	K	264	22. Normal	74,51	32,95	2.455
207	K	265	22. Normal	74,51	32,95	2.455
208	K	266	22. Normal	74,51	32,95	2.455
209	K	267	22. Normal	91,70	50,00	4.585
210	K	268	22. Normal	75,87	32,40	2.460
211	K	269	22. Normal	93,81	48,90	4.585
212	K	270	22. Normal	74,51	32,95	2.455
213	K	271	22. Normal	74,51	32,95	2.455
214	K	272	22. Normal	74,51	32,95	2.455
215	K	273	22. Normal	93,71	48,95	4.585
216	K	274	22. Normal	75,77	32,40	2.455
217	K	275	23. Normal	91,76	50,00	4.590
218	K	276	23. Normal	74,51	32,95	2.455
219	K	277	23. Normal	74,51	32,95	2.455
220	K	278	23. Normal	74,51	32,95	2.455
221	K	279	23. Normal	91,70	50,00	4.585
222	K	280	23. Normal	75,87	32,40	2.460
223	K	281	23. Normal	93,81	48,90	4.585
224	K	282	23. Normal	74,51	32,95	2.455
225	K	283	23. Normal	74,51	32,95	2.455
226	K	284	23. Normal	74,51	32,95	2.455
227	K	285	23. Normal	93,71	48,95	4.585
228	K	286	23. Normal	75,77	32,40	2.455
229	K	287	24. Normal	91,76	50,00	4.590
230	K	288	24. Normal	74,51	32,95	2.455
231	K	289	24. Normal	74,51	32,95	2.455
232	K	290	24. Normal	74,51	32,95	2.455
233	K	291	24. Normal	91,70	50,00	4.585
234	K	292	24. Normal	75,87	32,40	2.460
235	K	293	24. Normal	93,81	48,90	4.585
236	K	294	24. Normal	74,51	32,95	2.455
237	K	295	24. Normal	74,51	32,95	2.455
238	K	296	24. Normal	74,51	32,95	2.455
239	K	298	24. Normal	75,77	32,40	2.455
240	K	299	25. Normal	199,73	23,00	4.595
241	K	300	25. Normal	88,11	52,10	4.590

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
242	K	301	25. Normal	74,51	32,95	2.455
243	K	302	25. Normal	74,51	32,95	2.455
244	K	303	25. Normal	74,51	32,95	2.455
245	K	304	25. Normal	91,70	50,00	4.585
246	K	305	25. Normal	167,14	14,70	2.455
247	K	306	26. Normal	80,33	57,15	4.590
248	K	307	26. Normal	88,11	52,10	4.590
249	K	308	26. Normal	74,51	32,95	2.455
250	K	309	26. Normal	74,51	32,95	2.455
251	K	310	26. Normal	74,51	32,95	2.455
252	K	311	26. Normal	91,70	50,00	4.585
253	K	312	26. Normal	75,87	32,40	2.460
254	K	313	27. Normal	80,33	57,15	4.590
255	K	314	27. Normal	88,11	52,10	4.590
256	K	315	27. Normal	74,51	32,95	2.455
257	K	316	27. Normal	74,51	32,95	2.455
258	K	317	27. Normal	74,51	32,95	2.455
259	K	318	27. Normal	91,70	50,00	4.585
260	K	319	27. Normal	75,87	32,40	2.460
261	K	320	28. Normal	80,33	57,15	4.590
262	K	321	28. Normal	88,11	52,10	4.590
263	K	322	28. Normal	74,51	32,95	2.455
264	K	323	28. Normal	74,51	32,95	2.455
265	K	324	28. Normal	74,51	32,95	2.455
266	K	325	28. Normal	91,70	50,00	4.585
267	K	326	28. Normal	75,87	32,40	2.460
TOPLAM						841.115

7.4. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ

7.4.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Nurol Park bünyesinde bulunan bir bloğun 5. normal katında yer alan, 84 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire 1.250.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 14.880 TL)
İlgili Tel: 0212 603 66 44
- 2) Nurol Park bünyesinde bulunan bir bloğun 3. normal katında yer alan, 85 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire 1.225.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 14.410 TL)
İlgili Tel: 0212 603 66 44
- 3) Nurol Park bünyesinde bulunan bir bloğun 5. normal katında yer alan, 85 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire 1.250.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 14.710 TL)
İlgili Tel: 0532 230 85 19
- 4) Nurol Park bünyesinde bulunan bir bloğun 3. normal katında yer alan, 84 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire 1.250.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 14.880 TL)
İlgili Tel: 0554 779 40 53

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

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





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

7.4.1.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

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

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

7.4.1.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık konut emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlardan 118 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Rapora konu 14 adet bağımsız bölüm ise kendi aralarında 118 no'lu bağımsız bölüm ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında m² birim pazar değerleri belirlenmiştir.

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

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

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

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

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

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	14.880	5%	0%	0%	0%	-5%	14.880
Emsal 2	14.410	10%	0%	0%	0%	-5%	15.130
Emsal 3	14.710	5%	0%	0%	0%	-5%	14.710
Emsal 4	14.880	5%	0%	0%	0%	-5%	14.880
Ortalama							14.900

7.4.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

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

PAZAR DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	M ² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	K	1	Zemin	102,86	7.110	730.000
2	K	2	Zemin	185,34	7.380	1.370.000
3	K	3	Zemin	116,67	6.270	730.000
4	K	4	Zemin	116,67	6.270	730.000
5	K	5	Zemin	116,67	6.270	730.000
6	K	6	Zemin	207,18	6.600	1.365.000
7	K	7	Zemin	127,45	5.740	730.000
8	K	8	Zemin	186,23	7.340	1.365.000
9	K	9	Zemin	84,57	8.650	730.000
10	K	10	Zemin	84,34	8.680	730.000
11	K	11	Zemin	101,74	13.440	1.365.000
12	K	12	1. Normal	91,76	14.900	1.365.000
13	K	13	1. Normal	74,51	9.820	730.000
14	K	14	1. Normal	74,28	9.850	730.000
15	K	15	1. Normal	74,51	9.820	730.000
16	K	16	1. Normal	91,70	14.910	1.365.000
17	K	17	1. Normal	75,87	9.650	730.000
18	K	18	1. Normal	93,81	14.570	1.365.000
19	K	19	1. Normal	74,51	9.820	730.000
20	K	20	1. Normal	74,51	9.820	730.000
21	K	21	1. Normal	74,51	9.820	730.000
22	K	22	1. Normal	93,71	14.590	1.365.000
23	K	23	1. Normal	75,77	9.660	730.000
24	K	24	2. Normal	91,76	14.900	1.365.000
25	K	25	2. Normal	74,51	9.820	730.000
26	K	26	2. Normal	74,51	9.820	730.000
27	K	27	2. Normal	74,51	9.820	730.000
28	K	28	2. Normal	91,70	14.910	1.365.000
29	K	29	2. Normal	75,87	9.650	730.000
30	K	30	2. Normal	93,81	14.570	1.365.000
31	K	31	2. Normal	74,51	9.820	730.000
32	K	32	2. Normal	74,51	9.820	730.000
33	K	33	2. Normal	74,51	9.820	730.000
34	K	35	2. Normal	75,77	9.660	730.000
35	K	36	3. Normal	91,76	14.900	1.365.000
36	K	37	3. Normal	74,51	9.820	730.000
37	K	38	3. Normal	74,51	9.820	730.000
38	K	39	3. Normal	74,51	9.820	730.000

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	M ² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
39	K	40	3. Normal	91,70	14.910	1.365.000
40	K	41	3. Normal	75,87	9.650	730.000
41	K	43	3. Normal	74,51	9.820	730.000
42	K	47	3. Normal	75,77	9.660	730.000
43	K	48	4. Normal	91,76	14.900	1.365.000
44	K	49	4. Normal	74,51	9.820	730.000
45	K	50	4. Normal	74,51	9.820	730.000
46	K	51	4. Normal	74,51	9.820	730.000
47	K	52	4. Normal	91,70	14.910	1.365.000
48	K	53	4. Normal	75,87	9.650	730.000
49	K	57	4. Normal	74,51	9.820	730.000
50	K	59	4. Normal	75,77	9.660	730.000
51	K	60	5. Normal	91,76	14.900	1.365.000
52	K	61	5. Normal	74,51	9.820	730.000
53	K	62	5. Normal	74,51	9.820	730.000
54	K	63	5. Normal	74,51	9.820	730.000
55	K	64	5. Normal	91,70	14.910	1.365.000
56	K	65	5. Normal	75,87	9.650	730.000
57	K	70	5. Normal	93,71	14.590	1.365.000
58	K	71	5. Normal	75,77	9.660	730.000
59	K	72	6. Normal	91,76	14.900	1.365.000
60	K	73	6. Normal	74,51	9.820	730.000
61	K	74	6. Normal	74,51	9.820	730.000
62	K	75	6. Normal	74,51	9.820	730.000
63	K	76	6. Normal	91,70	14.910	1.365.000
64	K	77	6. Normal	75,87	9.650	730.000
65	K	78	6. Normal	93,81	14.570	1.365.000
66	K	85	7. Normal	74,51	9.820	730.000
67	K	86	7. Normal	74,51	9.820	730.000
68	K	87	7. Normal	74,51	9.820	730.000
69	K	89	7. Normal	75,87	9.650	730.000
70	K	91	7. Normal	74,51	9.820	730.000
71	K	92	7. Normal	74,51	9.820	730.000
72	K	95	7. Normal	75,77	9.660	730.000
73	K	96	8. Normal	91,76	14.900	1.365.000
74	K	97	8. Normal	74,51	9.820	730.000
75	K	98	8. Normal	74,51	9.820	730.000
76	K	99	8. Normal	74,51	9.820	730.000
77	K	100	8. Normal	91,70	14.910	1.365.000
78	K	101	8. Normal	75,87	9.650	730.000
79	K	109	9. Normal	74,51	9.820	730.000
80	K	110	9. Normal	74,51	9.820	730.000
81	K	111	9. Normal	74,51	9.820	730.000
82	K	112	9. Normal	91,70	14.910	1.365.000
83	K	113	9. Normal	75,87	9.650	730.000
84	K	115	9. Normal	74,51	9.820	730.000
85	K	117	9. Normal	74,51	9.820	730.000
86	K	119	9. Normal	75,77	9.660	730.000
87	K	120	10. Normal	91,76	14.900	1.365.000
88	K	121	10. Normal	74,51	9.820	730.000
89	K	122	10. Normal	74,51	9.820	730.000
90	K	123	10. Normal	74,51	9.820	730.000



SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	M ² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
91	K	124	10. Normal	91,70	14.910	1.365.000
92	K	125	10. Normal	75,87	9.650	730.000
93	K	131	10. Normal	75,77	9.660	730.000
94	K	132	11. Normal	91,76	14.900	1.365.000
95	K	133	11. Normal	74,51	9.820	730.000
96	K	134	11. Normal	74,51	9.820	730.000
97	K	135	11. Normal	74,51	9.820	730.000
98	K	136	11. Normal	91,70	14.910	1.365.000
99	K	137	11. Normal	75,87	9.650	730.000
100	K	138	11. Normal	93,81	14.570	1.365.000
101	K	141	11. Normal	74,51	9.820	730.000
102	K	143	11. Normal	75,77	9.660	730.000
103	K	144	12. Normal	91,76	14.900	1.365.000
104	K	145	12. Normal	74,51	9.820	730.000
105	K	146	12. Normal	74,51	9.820	730.000
106	K	147	12. Normal	74,51	9.820	730.000
107	K	148	12. Normal	91,70	14.910	1.365.000
108	K	149	12. Normal	75,87	9.650	730.000
109	K	155	13. Normal	91,76	14.900	1.365.000
110	K	156	13. Normal	74,51	9.820	730.000
111	K	157	13. Normal	74,51	9.820	730.000
112	K	158	13. Normal	74,51	9.820	730.000
113	K	159	13. Normal	91,70	14.910	1.365.000
114	K	160	13. Normal	75,87	9.650	730.000
115	K	161	13. Normal	93,81	14.570	1.365.000
116	K	162	13. Normal	74,51	9.820	730.000
117	K	163	13. Normal	74,51	9.820	730.000
118	K	164	13. Normal	74,51	9.820	730.000
119	K	165	13. Normal	93,71	14.590	1.365.000
120	K	166	13. Normal	75,77	9.660	730.000
121	K	167	14. Normal	91,76	14.900	1.365.000
122	K	168	14. Normal	74,51	9.820	730.000
123	K	169	14. Normal	74,51	9.820	730.000
124	K	170	14. Normal	74,51	9.820	730.000
125	K	171	14. Normal	91,70	14.910	1.365.000
126	K	172	14. Normal	75,87	9.650	730.000
127	K	173	14. Normal	93,81	14.570	1.365.000
128	K	175	14. Normal	74,51	9.820	730.000
129	K	176	14. Normal	74,51	9.820	730.000
130	K	177	14. Normal	93,71	14.590	1.365.000
131	K	178	14. Normal	75,77	9.660	730.000
132	K	179	15. Normal	91,76	14.900	1.365.000
133	K	180	15. Normal	74,51	9.820	730.000
134	K	181	15. Normal	74,51	9.820	730.000
135	K	182	15. Normal	74,51	9.820	730.000
136	K	183	15. Normal	91,70	14.910	1.365.000
137	K	184	15. Normal	75,87	9.650	730.000
138	K	186	15. Normal	74,51	9.820	730.000
139	K	190	15. Normal	75,77	9.660	730.000
140	K	191	16. Normal	91,76	14.900	1.365.000
141	K	192	16. Normal	74,51	9.820	730.000
142	K	193	16. Normal	74,51	9.820	730.000

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	M ² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
143	K	194	16. Normal	74,51	9.820	730.000
144	K	195	16. Normal	91,70	14.910	1.365.000
145	K	196	16. Normal	75,87	9.650	730.000
146	K	197	16. Normal	93,81	14.570	1.365.000
147	K	201	16. Normal	93,71	14.590	1.365.000
148	K	202	16. Normal	75,77	9.660	730.000
149	K	203	17. Normal	91,76	14.900	1.365.000
150	K	204	17. Normal	74,51	9.820	730.000
151	K	205	17. Normal	74,51	9.820	730.000
152	K	206	17. Normal	74,51	9.820	730.000
153	K	207	17. Normal	91,70	14.910	1.365.000
154	K	208	17. Normal	75,87	9.650	730.000
155	K	209	17. Normal	93,81	14.570	1.365.000
156	K	210	17. Normal	74,51	9.820	730.000
157	K	211	17. Normal	74,51	9.820	730.000
158	K	212	17. Normal	74,51	9.820	730.000
159	K	213	17. Normal	93,71	14.590	1.365.000
160	K	214	17. Normal	75,77	9.660	730.000
161	K	215	18. Normal	91,76	14.900	1.365.000
162	K	216	18. Normal	74,51	9.820	730.000
163	K	217	18. Normal	74,51	9.820	730.000
164	K	218	18. Normal	74,51	9.820	730.000
165	K	219	18. Normal	91,70	14.910	1.365.000
166	K	220	18. Normal	75,87	9.650	730.000
167	K	221	18. Normal	93,81	14.570	1.365.000
168	K	222	18. Normal	74,51	9.820	730.000
169	K	223	18. Normal	74,51	9.820	730.000
170	K	225	18. Normal	93,71	14.590	1.365.000
171	K	226	18. Normal	75,77	9.660	730.000
172	K	227	19. Normal	91,76	14.900	1.365.000
173	K	228	19. Normal	74,51	9.820	730.000
174	K	229	19. Normal	74,51	9.820	730.000
175	K	230	19. Normal	74,51	9.820	730.000
176	K	231	19. Normal	91,70	14.910	1.365.000
177	K	232	19. Normal	75,87	9.650	730.000
178	K	233	19. Normal	93,81	14.570	1.365.000
179	K	234	19. Normal	74,51	9.820	730.000
180	K	235	19. Normal	74,51	9.820	730.000
181	K	236	19. Normal	74,51	9.820	730.000
182	K	238	19. Normal	75,77	9.660	730.000
183	K	239	20. Normal	91,76	14.900	1.365.000
184	K	240	20. Normal	74,51	9.820	730.000
185	K	241	20. Normal	74,51	9.820	730.000
186	K	242	20. Normal	74,51	9.820	730.000
187	K	243	20. Normal	91,70	14.910	1.365.000
188	K	244	20. Normal	75,87	9.650	730.000
189	K	245	20. Normal	93,81	14.570	1.365.000
190	K	246	20. Normal	74,51	9.820	730.000
191	K	247	20. Normal	74,51	9.820	730.000
192	K	248	20. Normal	74,51	9.820	730.000
193	K	249	20. Normal	93,71	14.590	1.365.000
194	K	250	20. Normal	75,77	9.660	730.000

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	M ² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
195	K	251	21. Normal	91,76	14.900	1.365.000
196	K	252	21. Normal	74,51	9.820	730.000
197	K	253	21. Normal	74,51	9.820	730.000
198	K	254	21. Normal	74,51	9.820	730.000
199	K	255	21. Normal	91,70	14.910	1.365.000
200	K	256	21. Normal	75,87	9.650	730.000
201	K	257	21. Normal	93,81	14.570	1.365.000
202	K	258	21. Normal	74,51	9.820	730.000
203	K	261	21. Normal	93,71	14.590	1.365.000
204	K	262	21. Normal	75,77	9.660	730.000
205	K	263	22. Normal	91,76	14.900	1.365.000
206	K	264	22. Normal	74,51	9.820	730.000
207	K	265	22. Normal	74,51	9.820	730.000
208	K	266	22. Normal	74,51	9.820	730.000
209	K	267	22. Normal	91,70	14.910	1.365.000
210	K	268	22. Normal	75,87	9.650	730.000
211	K	269	22. Normal	93,81	14.570	1.365.000
212	K	270	22. Normal	74,51	9.820	730.000
213	K	271	22. Normal	74,51	9.820	730.000
214	K	272	22. Normal	74,51	9.820	730.000
215	K	273	22. Normal	93,71	14.590	1.365.000
216	K	274	22. Normal	75,77	9.660	730.000
217	K	275	23. Normal	91,76	14.900	1.365.000
218	K	276	23. Normal	74,51	9.820	730.000
219	K	277	23. Normal	74,51	9.820	730.000
220	K	278	23. Normal	74,51	9.820	730.000
221	K	279	23. Normal	91,70	14.910	1.365.000
222	K	280	23. Normal	75,87	9.650	730.000
223	K	281	23. Normal	93,81	14.570	1.365.000
224	K	282	23. Normal	74,51	9.820	730.000
225	K	283	23. Normal	74,51	9.820	730.000
226	K	284	23. Normal	74,51	9.820	730.000
227	K	285	23. Normal	93,71	14.590	1.365.000
228	K	286	23. Normal	75,77	9.660	730.000
229	K	287	24. Normal	91,76	14.900	1.365.000
230	K	288	24. Normal	74,51	9.820	730.000
231	K	289	24. Normal	74,51	9.820	730.000
232	K	290	24. Normal	74,51	9.820	730.000
233	K	291	24. Normal	91,70	14.910	1.365.000
234	K	292	24. Normal	75,87	9.650	730.000
235	K	293	24. Normal	93,81	14.570	1.365.000
236	K	294	24. Normal	74,51	9.820	730.000
237	K	295	24. Normal	74,51	9.820	730.000
238	K	296	24. Normal	74,51	9.820	730.000
239	K	298	24. Normal	75,77	9.660	730.000
240	K	299	25. Normal	199,73	6.850	1.370.000
241	K	300	25. Normal	88,11	15.520	1.365.000
242	K	301	25. Normal	74,51	9.820	730.000
243	K	302	25. Normal	74,51	9.820	730.000
244	K	303	25. Normal	74,51	9.820	730.000
245	K	304	25. Normal	91,70	14.910	1.365.000
246	K	305	25. Normal	167,14	4.380	730.000

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	M ² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
247	K	306	26. Normal	80,33	17.020	1.365.000
248	K	307	26. Normal	88,11	15.520	1.365.000
249	K	308	26. Normal	74,51	9.820	730.000
250	K	309	26. Normal	74,51	9.820	730.000
251	K	310	26. Normal	74,51	9.820	730.000
252	K	311	26. Normal	91,70	14.910	1.365.000
253	K	312	26. Normal	75,87	9.650	730.000
254	K	313	27. Normal	80,33	17.020	1.365.000
255	K	314	27. Normal	88,11	15.520	1.365.000
256	K	315	27. Normal	74,51	9.820	730.000
257	K	316	27. Normal	74,51	9.820	730.000
258	K	317	27. Normal	74,51	9.820	730.000
259	K	318	27. Normal	91,70	14.910	1.365.000
260	K	319	27. Normal	75,87	9.650	730.000
261	K	320	28. Normal	80,33	17.020	1.365.000
262	K	321	28. Normal	88,11	15.520	1.365.000
263	K	322	28. Normal	74,51	9.820	730.000
264	K	323	28. Normal	74,51	9.820	730.000
265	K	324	28. Normal	74,51	9.820	730.000
266	K	325	28. Normal	91,70	14.910	1.365.000
267	K	326	28. Normal	75,87	9.650	730.000
TOPLAM						250.165.000

7.4.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

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

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

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

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

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

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

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

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

Yakın bölgedeki konut projeleri incelendiğinde geri dönüş sürelerinin 22 – 27 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu konut dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 25 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = % 4** (100 / 25 yıl)) makul olduğu kanaatindeyiz.

7.4.2.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

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

PAZAR DEĞERLERİ							
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	K	1	Zemin	102,86	2.460	4,00%	738.000
2	K	2	Zemin	185,34	4.585	4,00%	1.376.000
3	K	3	Zemin	116,67	2.455	4,00%	737.000
4	K	4	Zemin	116,67	2.455	4,00%	737.000
5	K	5	Zemin	116,67	2.455	4,00%	737.000
6	K	6	Zemin	207,18	4.590	4,00%	1.377.000
7	K	7	Zemin	127,45	2.460	4,00%	738.000
8	K	8	Zemin	186,23	4.590	4,00%	1.377.000
9	K	9	Zemin	84,57	2.455	4,00%	737.000
10	K	10	Zemin	84,34	2.460	4,00%	738.000
11	K	11	Zemin	101,74	4.590	4,00%	1.377.000
12	K	12	1. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
13	K	13	1. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
14	K	14	1. Normal	74,28	2.455	4,00%	737.000
15	K	15	1. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
16	K	16	1. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
17	K	17	1. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
18	K	18	1. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
19	K	19	1. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
20	K	20	1. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
21	K	21	1. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
22	K	22	1. Normal	93,71	4.585	4,00%	1.376.000
23	K	23	1. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
24	K	24	2. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
25	K	25	2. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
26	K	26	2. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
27	K	27	2. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
28	K	28	2. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
29	K	29	2. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
30	K	30	2. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
31	K	31	2. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
32	K	32	2. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
33	K	33	2. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
34	K	35	2. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
35	K	36	3. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
36	K	37	3. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
37	K	38	3. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
38	K	39	3. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
39	K	40	3. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
40	K	41	3. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
41	K	43	3. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
42	K	47	3. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
43	K	48	4. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
44	K	49	4. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
45	K	50	4. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
46	K	51	4. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
47	K	52	4. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
48	K	53	4. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
49	K	57	4. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
50	K	59	4. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
51	K	60	5. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
52	K	61	5. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
53	K	62	5. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
54	K	63	5. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
55	K	64	5. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
56	K	65	5. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
57	K	70	5. Normal	93,71	4.585	4,00%	1.376.000
58	K	71	5. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
59	K	72	6. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
60	K	73	6. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
61	K	74	6. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
62	K	75	6. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
63	K	76	6. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
64	K	77	6. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
65	K	78	6. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
66	K	85	7. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
67	K	86	7. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
68	K	87	7. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
69	K	89	7. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
70	K	91	7. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
71	K	92	7. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
72	K	95	7. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
73	K	96	8. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
74	K	97	8. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
75	K	98	8. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
76	K	99	8. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
77	K	100	8. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
78	K	101	8. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
79	K	109	9. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
80	K	110	9. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
81	K	111	9. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
82	K	112	9. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
83	K	113	9. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
84	K	115	9. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
85	K	117	9. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
86	K	119	9. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
87	K	120	10. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
88	K	121	10. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
89	K	122	10. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
90	K	123	10. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
91	K	124	10. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
92	K	125	10. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
93	K	131	10. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
94	K	132	11. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
95	K	133	11. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
96	K	134	11. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
97	K	135	11. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
98	K	136	11. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
99	K	137	11. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
100	K	138	11. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
101	K	141	11. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
102	K	143	11. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
103	K	144	12. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
104	K	145	12. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
105	K	146	12. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
106	K	147	12. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
107	K	148	12. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
108	K	149	12. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
109	K	155	13. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
110	K	156	13. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
111	K	157	13. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
112	K	158	13. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
113	K	159	13. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
114	K	160	13. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
115	K	161	13. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
116	K	162	13. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
117	K	163	13. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
118	K	164	13. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
119	K	165	13. Normal	93,71	4.585	4,00%	1.376.000
120	K	166	13. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
121	K	167	14. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
122	K	168	14. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
123	K	169	14. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
124	K	170	14. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
125	K	171	14. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
126	K	172	14. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
127	K	173	14. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
128	K	175	14. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
129	K	176	14. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
130	K	177	14. Normal	93,71	4.585	4,00%	1.376.000
131	K	178	14. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
132	K	179	15. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
133	K	180	15. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
134	K	181	15. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
135	K	182	15. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
136	K	183	15. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
137	K	184	15. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
138	K	186	15. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
139	K	190	15. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
140	K	191	16. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
141	K	192	16. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
142	K	193	16. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
143	K	194	16. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
144	K	195	16. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
145	K	196	16. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
146	K	197	16. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
147	K	201	16. Normal	93,71	4.585	4,00%	1.376.000
148	K	202	16. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
149	K	203	17. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
150	K	204	17. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
151	K	205	17. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
152	K	206	17. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
153	K	207	17. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
154	K	208	17. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
155	K	209	17. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
156	K	210	17. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
157	K	211	17. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
158	K	212	17. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
159	K	213	17. Normal	93,71	4.585	4,00%	1.376.000
160	K	214	17. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
161	K	215	18. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
162	K	216	18. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
163	K	217	18. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
164	K	218	18. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
165	K	219	18. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
166	K	220	18. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
167	K	221	18. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
168	K	222	18. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
169	K	223	18. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
170	K	225	18. Normal	93,71	4.585	4,00%	1.376.000
171	K	226	18. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
172	K	227	19. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
173	K	228	19. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
174	K	229	19. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
175	K	230	19. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
176	K	231	19. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
177	K	232	19. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
178	K	233	19. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
179	K	234	19. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
180	K	235	19. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
181	K	236	19. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
182	K	238	19. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
183	K	239	20. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
184	K	240	20. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
185	K	241	20. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
186	K	242	20. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
187	K	243	20. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
188	K	244	20. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
189	K	245	20. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
190	K	246	20. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
191	K	247	20. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
192	K	248	20. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
193	K	249	20. Normal	93,71	4.585	4,00%	1.376.000
194	K	250	20. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
195	K	251	21. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
196	K	252	21. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
197	K	253	21. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
198	K	254	21. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
199	K	255	21. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
200	K	256	21. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
201	K	257	21. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
202	K	258	21. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
203	K	261	21. Normal	93,71	4.585	4,00%	1.376.000
204	K	262	21. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
205	K	263	22. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
206	K	264	22. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
207	K	265	22. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
208	K	266	22. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
209	K	267	22. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
210	K	268	22. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
211	K	269	22. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
212	K	270	22. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
213	K	271	22. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
214	K	272	22. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
215	K	273	22. Normal	93,71	4.585	4,00%	1.376.000
216	K	274	22. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
217	K	275	23. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
218	K	276	23. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
219	K	277	23. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
220	K	278	23. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
221	K	279	23. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
222	K	280	23. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000



SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
223	K	281	23. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
224	K	282	23. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
225	K	283	23. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
226	K	284	23. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
227	K	285	23. Normal	93,71	4.585	4,00%	1.376.000
228	K	286	23. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
229	K	287	24. Normal	91,76	4.590	4,00%	1.377.000
230	K	288	24. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
231	K	289	24. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
232	K	290	24. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
233	K	291	24. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
234	K	292	24. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
235	K	293	24. Normal	93,81	4.585	4,00%	1.376.000
236	K	294	24. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
237	K	295	24. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
238	K	296	24. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
239	K	298	24. Normal	75,77	2.455	4,00%	737.000
240	K	299	25. Normal	199,73	4.595	4,00%	1.379.000
241	K	300	25. Normal	88,11	4.590	4,00%	1.377.000
242	K	301	25. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
243	K	302	25. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
244	K	303	25. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
245	K	304	25. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
246	K	305	25. Normal	167,14	2.455	4,00%	737.000
247	K	306	26. Normal	80,33	4.590	4,00%	1.377.000
248	K	307	26. Normal	88,11	4.590	4,00%	1.377.000
249	K	308	26. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
250	K	309	26. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
251	K	310	26. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
252	K	311	26. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
253	K	312	26. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
254	K	313	27. Normal	80,33	4.590	4,00%	1.377.000
255	K	314	27. Normal	88,11	4.590	4,00%	1.377.000
256	K	315	27. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
257	K	316	27. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
258	K	317	27. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
259	K	318	27. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
260	K	319	27. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
261	K	320	28. Normal	80,33	4.590	4,00%	1.377.000
262	K	321	28. Normal	88,11	4.590	4,00%	1.377.000
263	K	322	28. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
264	K	323	28. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
265	K	324	28. Normal	74,51	2.455	4,00%	737.000
266	K	325	28. Normal	91,70	4.585	4,00%	1.376.000
267	K	326	28. Normal	75,87	2.460	4,00%	738.000
TOPLAM							252.437.000

7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Taşınmazların kullanılan yöntemlere göre toplam değerleri aşağıdaki tabloda özetle belirtilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	841.115	250.165.000
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	---	252.437.000

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

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

Buna göre; rapora konu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **841.115,-TL (Sekizyüzkırkbirbinyüzonbeş Türk Lirası)**, rapora konu taşınmazların toplam pazar değeri için ise **250.165.000,-TL (İkiyüzellimilyonyüztaltmışbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Rehinler bölümünde bulunan ipotek, yatırım kredisinin kısmi referansı için Nurol Plaza projesinin finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı)

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

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

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

Rapor konusu taşınmazlar konut niteliğindedir.

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

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

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

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

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

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

	KDV HARIÇ	KDV DAHİL
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	841.115,-TL	992.515,70-TL
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	250.165.000,-TL	295.194.700,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. KDV oranı; % 18 olarak alınmıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2021

(Değerleme tarihi: 28 Aralık 2021)

Saygılarımızla,

Alican KOÇALI
SPK Lisans Belge No: 401880
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK
SPK Lisans Belge No: 401814
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

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