



DEĞERLEME RAPORU

**NUROL GYO A.Ş.
Şişli / İSTANBUL
(NUROL TOWER –
143 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

Rapor Tarihi : 31 Aralık 2020
Rapor No : 2020/7476

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	: 03 Aralık 2020 – 002
Ekspertiz Tarihi	: 28 Aralık 2020
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2020
Rapor No	: 2020/7476
Değerleme Konusu	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nurol Tower bünyesindeki 143 adet bağımsız bölüm
Gayrimenkullerin Adresi	: Şişli / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 143 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	: "Turizm Tesis Alanı" "Emsal: 3,00 ve Yençok: Serbest"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	: 24.557,47 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam pazar değeri	499.070.000,-TL	67.867.000,-USD
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	19.962.000,-TL	2.715.000,-USD
Konutlar için ortalama ayık birim kira değerleri	69,90 TL	9,51 USD
Ofisler için ortalama ayık birim kira değerleri	68,93 TL	9,37 USD
Dükkanlar için ortalama ayık birim kira değerleri	59,61 TL	8,11 USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	19
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	27
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	41
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	58
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	61

1. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

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

Pazar

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

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

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

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

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

2. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2020 tarihinde, 2020/7476 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

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

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

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 28.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 002 no'lu ve 03.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

1.

Talep Tarihi : 01 Aralık 2018 – 002
Ekspertiz Tarihi : 25 Aralık 2018
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2018
Rapor No : 2018/6254
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazların Toplam pazar değeri	532.262.000,-TL
--	-----------------

Not: 183 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

2.

Talep Tarihi : 02 Aralık 2019 – 002
Ekspertiz Tarihi : 26 Aralık 2019
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2019
Revize Rapor Tarihi : 18 Mayıs 2020
Rapor No : 2019/5849-REV.
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazların Toplam pazar değeri	534.130.000,-TL
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	21.478.200,-TL
Konutlar için ortalama ayık birim kira değerleri	64,92 TL
Ofisler için ortalama ayık birim kira değerleri	66,47 TL
Dükkanlar için ortalama ayık birim kira değerleri	57,98 TL

Not: 176 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

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

3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

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

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Şişli
MAHALLESİ	:	Mecidiköy
PAFTA NO	:	246DYIC
ADA NO	:	9773
PARSEL NO	:	3
ANA GAY. NİTELİĞİ	:	44 katlı betonarme bina ve arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	6.842 m ²
YEVMIYE NO	:	2510
TAPU TARİHİ	:	10.02.2016

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	1	3. Normal	Konut	1427 / 684219	230	22739
2	2	3. Normal	Konut	1376 / 684219	230	22740
3	3	3. Normal	Konut	1410 / 684219	230	22741
4	4	3. Normal	Konut	1094 / 684219	230	22742
5	5	3. Normal	Konut	2916 / 684219	230	22743
6	6	3. Normal	Konut	1094 / 684219	230	22744
7	7	3. Normal	Konut	1410 / 684219	230	22745
8	8	3. Normal	Konut	1376 / 684219	230	22746
9	9	3. Normal	Konut	1427 / 684219	230	22747
10	23	6. Normal	Konut	2916 / 684219	230	22761
11	32	7. Normal	Konut	2916 / 684219	231	22770
12	75	12. Normal	Konut	1410 / 684219	231	22813
13	82	13. Normal	Konut	1427 / 684219	231	22820
14	83	13. Normal	Konut	1376 / 684219	231	22821
15	84	13. Normal	Konut	1410 / 684219	231	22822
16	85	13. Normal	Konut	1094 / 684219	231	22823
17	86	13. Normal	Konut	2916 / 684219	231	22824

18	87	13. Normal	Konut	1094 / 684219	231	22825
19	89	13. Normal	Konut	1376 / 684219	231	22827
20	137	20. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22875
21	151	21. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22889
22	171	23. Normal	Konut	1427 / 684219	232	22909
23	214	28. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22952
24	217	29. Normal	Konut	1427 / 684219	232	22955
25	218	29. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22956
26	219	29. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22957
27	220	29. Normal	Konut	1094 / 684219	232	22958
28	221	29. Normal	Konut	2916 / 684219	232	22959
29	222	29. Normal	Konut	1094 / 684219	232	22960
30	223	29. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22961
31	224	29. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22962
32	225	29. Normal	Konut	1427 / 684219	232	22963
33	226	30. Normal	Konut	1427 / 684219	232	22964
34	227	30. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22965
35	228	30. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22966
36	229	30. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22967
37	230	30. Normal	Konut	2916 / 684219	233	22968
38	231	30. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22969
39	232	30. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22970
40	233	30. Normal	Konut	1376 / 684219	233	22971
41	234	30. Normal	Konut	1427 / 684219	233	22972
42	235	31. Normal	Konut	1427 / 684219	233	22973
43	236	31. Normal	Konut	1376 / 684219	233	22974
44	237	31. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22975
45	238	31. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22976
46	239	31. Normal	Konut	2916 / 684219	233	22977
47	240	31. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22978
48	241	31. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22979
49	242	31. Normal	Konut	1376 / 684219	233	22980
50	243	31. Normal	Konut	1427 / 684219	233	22981
51	244	32. Normal	Konut	1427 / 684219	233	22982
52	245	32. Normal	Konut	1376 / 684219	233	22983
53	246	32. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22984
54	247	32. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22985
55	248	32. Normal	Konut	2916 / 684219	233	22986
56	249	32. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22987
57	250	32. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22988

58	251	32. Normal	Konut	1376 / 684219	233	22989
59	252	32. Normal	Konut	1427 / 684219	233	22990
60	253	33. Normal	Konut	1427 / 684219	233	22991
61	254	33. Normal	Konut	1376 / 684219	233	22992
62	255	33. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22993
63	256	33. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22994
64	257	33. Normal	Konut	2916 / 684219	233	22995
65	258	33. Normal	Konut	1094 / 684219	233	22996
66	259	33. Normal	Konut	1410 / 684219	233	22997
67	260	33. Normal	Konut	1376 / 684219	233	22998
68	261	33. Normal	Konut	1427 / 684219	233	22999
69	262	34. Normal	Konut	1427 / 684219	233	23000
70	263	34. Normal	Konut	1376 / 684219	233	23001
71	264	34. Normal	Konut	1410 / 684219	233	23002
72	265	34. Normal	Konut	1094 / 684219	233	23003
73	266	34. Normal	Konut	2916 / 684219	233	23004
74	267	34. Normal	Konut	1094 / 684219	233	23005
75	268	34. Normal	Konut	1410 / 684219	233	23006
76	269	34. Normal	Konut	1376 / 684219	233	23007
77	270	34. Normal	Konut	1427 / 684219	233	23008
78	271	35. Normal	Kafeterya	13766 / 684219	233	23009
79	272	2. Bodrum	Dükkan	5521 / 684219	233	23010
80	273	2. Bodrum	Dükkan	550 / 684219	233	23011
81	274	2. Bodrum	Dükkan	245 / 684219	233	23012
82	275	2. Bodrum	Dükkan	2584 / 684219	233	23013
83	276	2. Bodrum	Dükkan	4845 / 684219	233	23014
84	277	2. Bodrum	Dükkan	5326 / 684219	233	23015
85	278	2. Bodrum	Dükkan	1607 / 684219	233	23016
86	279	2. Bodrum	Dükkan	5326 / 684219	233	23017
87	280	2. Bodrum	Dükkan	4845 / 684219	233	23018
88	281	2. Bodrum	Dükkan	2584 / 684219	233	23019
89	282	2. Bodrum	Dükkan	797 / 684219	233	23020
90	283	2. Bodrum	Dükkan	5521 / 684219	233	23021
91	284	2. Bodrum	Dükkan	241 / 684219	233	23022
92	285	2. Bodrum	Dükkan	1586 / 684219	233	23023
93	286	2. Bodrum	Dükkan	606 / 684219	233	23024
94	287	1. Bodrum	Ofis	6273 / 684219	233	23025
95	288	1. Bodrum	Ofis	3096 / 684219	233	23026
96	289	1. Bodrum	Ofis	3946 / 684219	233	23027
97	290	1. Bodrum	Ofis	5825 / 684219	233	23028
98	291	1. Bodrum	Ofis	3224 / 684219	233	23029

99	292	1. Bodrum	Ofis	3553 / 684219	233	23030
100	293	1. Bodrum	Ofis	2829 / 684219	233	23031
101	294	1. Bodrum	Ofis	2829 / 684219	233	23032
102	295	1. Bodrum	Ofis	3553 / 684219	233	23033
103	296	1. Bodrum	Ofis	3224 / 684219	233	23034
104	297	1. Bodrum	Ofis	5818 / 684219	233	23035
105	298	1. Bodrum	Ofis	3945 / 684219	233	23036
106	299	1. Bodrum	Ofis	3096 / 684219	233	23037
107	300	1. Bodrum	Ofis	6273 / 684219	233	23038
108	301	Zemin	Ofis	10530 / 684219	233	23039
109	302	Zemin	Ofis	3768 / 684219	233	23040
110	303	Zemin	Ofis	5598 / 684219	233	23041
111	304	Zemin	Ofis	3165 / 684219	233	23042
112	305	Zemin	Ofis	3489 / 684219	233	23043
113	306	Zemin	Ofis	2789 / 684219	233	23044
114	307	Zemin	Ofis	2789 / 684219	233	23045
115	308	Zemin	Ofis	3489 / 684219	233	23046
116	309	Zemin	Ofis	3165 / 684219	233	23047
117	310	Zemin	Ofis	5591 / 684219	233	23048
118	311	Zemin	Ofis	3768 / 684219	233	23049
119	312	Zemin	Ofis	10530 / 684219	233	23050
120	313	1. Normal	Ofis	10155 / 684219	233	23051
121	314	1. Normal	Ofis	3060 / 684219	233	23052
122	315	1. Normal	Ofis	4579 / 684219	233	23053
123	316	1. Normal	Ofis	2895 / 684219	233	23054
124	317	1. Normal	Ofis	3182 / 684219	233	23055
125	318	1. Normal	Ofis	2691 / 684219	233	23056
126	319	1. Normal	Ofis	2688 / 684219	233	23057
127	320	1. Normal	Ofis	3182 / 684219	233	23058
128	321	1. Normal	Ofis	2895 / 684219	233	23059
129	322	1. Normal	Ofis	4580 / 684219	233	23060
130	323	1. Normal	Ofis	3060 / 684219	233	23061
131	324	1. Normal	Ofis	10140 / 684219	233	23062
132	325	2. Normal	Ofis	10155 / 684219	233	23063
133	326	2. Normal	Ofis	3060 / 684219	233	23064
134	327	2. Normal	Ofis	4579 / 684219	234	23065
135	328	2. Normal	Ofis	2895 / 684219	234	23066
136	329	2. Normal	Ofis	3182 / 684219	234	23067
137	330	2. Normal	Ofis	2691 / 684219	234	23068
138	331	2. Normal	Ofis	2688 / 684219	234	23069

139	332	2. Normal	Ofis	3182 / 684219	234	23070
140	333	2. Normal	Ofis	2895 / 684219	234	23071
141	334	2. Normal	Ofis	4580 / 684219	234	23072
142	335	2. Normal	Ofis	3060 / 684219	234	23073
143	336	2. Normal	Ofis	10140 / 684219	234	23074

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Şişli Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 27.11.2020 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre taşınmazların üzerinde müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)

- Yönetim planı: 01.12.2015 tarihli. (01.12.2015 tarih ve 21059 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (10.02.2016 tarih ve 2510 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 10.08.2016 tarihli. (11.08.2016 tarih ve 14601 yev. no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 10.08.2016 tarihli 11.08.2016 tarih ve 14601 yevmiye numaralı yönetim planının geçici 1. Ve geçici 2.maddeleri değiştirilmiştir. (18.05.2018 tarih ve 8304 yev. no ile)

Şerhler Bölümü: (*)

(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, 9278 no'lu trafo merkezi yeri için, 1,- TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (29.02.2012 tarih ve 3444 yev. no ile).
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, 14.04.2015 tarihinden başlamak üzere yıllığı 1,-TL bedelle, 99 yıl süre ile kira sözleşmesi vardır. (28.05.2015 tarih ve 10025 yevmiye no ile).

Rehinler Bölümü: ()**

(Tüm Taşınmazlar Üzerinde Müstereken)

- Alternatifbank A.Ş. lehine 1. dereceden 160.000.000,-USD bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (19.12.2014 tarih ve 21862 yevmiye no ile)

4.1.3 İlgili Belediye’de Yapılan İncelemeler

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde ve 14.12.2020 tarih ve 17046730-754-E.116127 sayılı imar durum yazısına göre rapor konusu taşınmazların 07.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 9773 Ada 1-2 Parseller (Tevhid işlemi sonucu 9773 Ada, 3 Parsel olan) Uygulama İmar Planı’nda **“Turizm Tesis Alanı”** içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Ancak daha sonra “Söz konusu plan tadilatı İstanbul 3.İdare Mahkemesi’nin 30.03.2017 tarih ve 2014/656 Esas ve 2017/829 sayılı ve İstanbul 7.İdare Mahkemesi’nin 29.11.2017 tarih ve 2017/767 Esas ve 2017/2305 sayılı kararları ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup, plansız kalan alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları Büyükşehir Belediye Başkanlığınca henüz sonuçlandırılmamıştır.” denmektedir.

ADA NO	PARSEL NO	PLAN FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTI
9773	3	Turizm Tesis Alanı	KAKS (E): 3,00 ve Yençok: Serbest

İptal Kararı Alınan 1/1000 Ölçekli Plan Örneği



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

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

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,

d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

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

Şişli Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 22.06.2015 tarih ve 2015.8287/R.1848650 numaralı mimari proje incelenmiştir.

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların konumlandığı binaya ait yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlandıkları binaya ait 04.11.2011 tarih ve 3/1 no'lu yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 57.378,83 m²), 03.08.2012 tarih ve 11/3-1 no'lu tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 53.584,50 m²), 18.08.2014 tarih ve bila no'lu tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 68.612,38 m²), 26.06.2015 tarih ve 11/3-1 sayılı tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 68.917,09 m²) ve 25.01.2016 tarih ve 1895097 no'lu yapı kullanma izin belgesi (toplam inşaat alanı 68.917,09 m²) bulunmaktadır.
- Şişli Tapu Müdürlüğü arşivinde incelen kat irtifakına esas mimari proje Şişli Belediye arşivinde de incelenmiştir.
- Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

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

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

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

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

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

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

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

4.3.2 Belediye İncelemesi

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 14.12.2020 tarih ve 17046730-754-E.116127 sayılı alınan ve ekte sunulan imar durumu yazısına göre;

Son 3 yıllık değişiklikler incelendiğinde; Parsel daha önce 07.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 9773 Ada 1-2 Parseller (Tevhid işlemi sonucu 9773 Ada, 3 Parsel olan) Uygulama İmar Planı'nda "Turizm Tesis Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Ancak daha sonra "Söz konusu plan tadilatı İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 30.03.2017 tarih ve 2014/656 Esas ve 2017/829 sayılı ve İstanbul 7.İdare Mahkemesi'nin 29.11.2017 tarih ve 2017/767 Esas ve 2017/2305 sayılı kararları ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup, plansız kalan alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları Büyükşehir Belediye Başkanlığınca henüz sonuçlandırılmamıştır." denmektedir.

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların yer aldığı parselde her ne kadar Mahkeme Kararı ile plan iptali de olsa yapıların İskânlı ve Kat Mülkiyetine geçmiş olmaları nedeni ile hukuki durumlarında herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazların bulunduğu parselin plan iptali öncesi imar durumu "Turizm Tesis Alanı"dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret ve Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

İlgili mevzuat uyarınca 9773 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun 4.1.4 bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

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

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerjii verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu bina için C enerji performansında S345BA8438D70 numaralı ve 21.04.2015 tarihli belge bulunmaktadır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÖZELLİKLERİ

FİZİKİ

5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde, 2 kapı no'lu yerde konumlu Nuro Tower bünyesinde bulunan **143 adet bağımsız bölümdür.**

Değerlemeye konu taşınmazların 77 tanesi konut, 50 tanesi ofis, 15 tanesi dükkân ve 1 tanesi ise kafeteryadır.

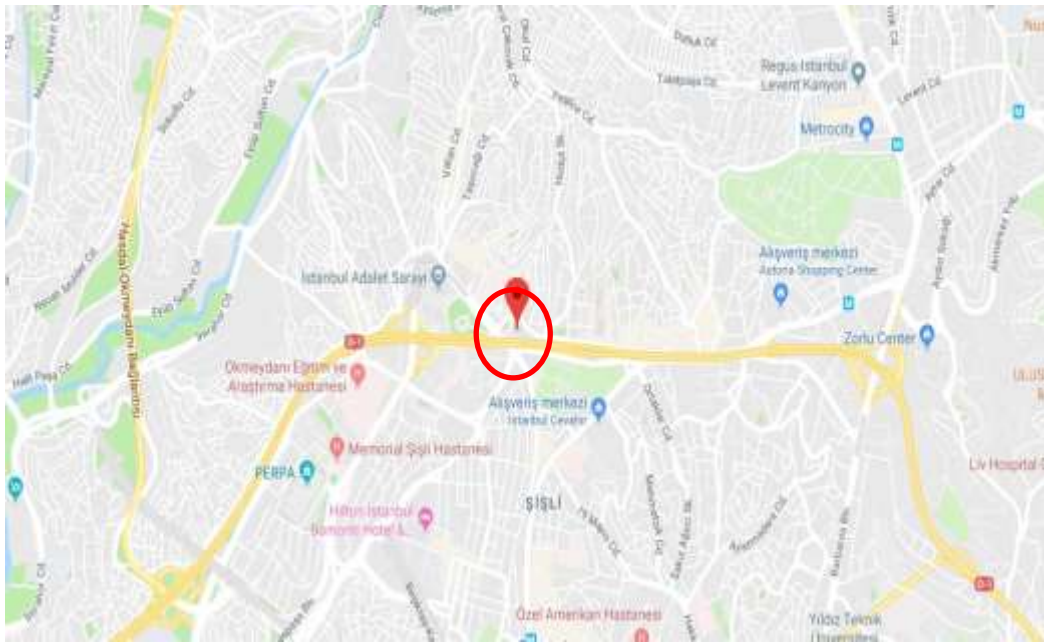
Taşınmazlara ulaşım; ana ulaşım aksı üzerinde olduklarından özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmakta olup, ayrıca İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazalarının, alışveriş merkezlerinin ve rezidans projelerinin çok yakın mesafede olması nedeniyle ulaşımı ve yol tarifi oldukça kolaydır.

Taşınmazlar Çağlayan Adliye'sine çok yakında yer almakta olup, bölgenin en önemli ulaşım aksı niteliğindeki E-5 (D100) Karayolu'na cepheli olup, Büyükdere Caddesi'ne yakın konumludur. Taşınmazların çevresinde genellikle ticari amaçlı iş ve alışveriş merkezi niteliğinde kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazlar İstanbul'un en önemli ticaret bölgelerinde yer almakta olup, yakın çevresinde benzer niteliklerde inşa edilmiş ofis binaları, Çağlayan Adalet Sarayı, Trump Towers blokları, Florence Nightingale Hastanesi, Şişli Endüstri Meslek Lisesi bulunmaktadır.

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

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



5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık (Blok)
BİNA YAŞI	:	~ 5
KAT ADEDİ	:	45 (7 bodrum, zemin, 36 normal ve çatı katı)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)*	:	68.917,09 m ²
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Mevcut 6 adet (4 adet 700 kVA ve 2 adet 605 kVA kapasiteli)
TRAFO	:	Mevcut 3 adet (Her biri 4.450 kVA kapasiteli)
PARATONER	:	Mevcut (Faraday Kafesi)
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	Mevcut
HİDROFOR	:	Mevcut
KANALİZASYON	:	Şebeke
KLİMA TESİSATI	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
ISITMA SİSTEMİ	:	F-C ile 1100 kW ve 425 kW ikişer adet kazan mevcut
UYDU YAYIN SİSTEMİ	:	Mevcut
TELEFON SANTRAL	:	Mevcut
ASANSÖR	:	Mevcut (13 adet)
GÜVENLİK	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN İHBAR TES.	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖN. TES.	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut (2 adet betonarme)
DIŞ CEPHE	:	Cam giydirme cephe, alüminyum doğrama
ÇATI	:	Teras tipi çatı
OTOPARK	:	620 araç için kapalı otopark yeri mevcut

(*) Toplam inşaat alanı mimari projesinden alınmış olup projedeki tüm bağımsız bölümlerin toplam inşaat alanını ifade etmektedir.

5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

- Söz konusu taşınmazlar 9773 ada 3 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Ana gayrimenkul onaylı mimari projesine göre 7 bodrum kat, zemin kat, 36 normal kat ve çatı katı olmak üzere 45 kattan oluşmaktadır.
- Projesine göre binanın 7. bodrum katında; su deposu, kalorifer dairesi, sığınak, otopark ve teknik hacimler, 6. 5. ve 4. bodrum katların her birinde kapalı otopark ve teknik hacimler, 3. bodrum katında; teknik hacimler, kapıcı daireleri, idari ofisler ve otopark, 2. bodrum katında; 1 adet bina girişi ve holü, 2 adet AVM girişi ve sirkülasyon alanı ile 15 adet dükkan, 1. bodrum katında; ofis sirkülasyon alanı ve 14 adet ofis, zemin, 1. ve 2. normal katın her birinde; 12 adet ofis, 4. ve 17. normal katın her birinde tesisat bölümü, 35. normal katta; kafeterya ve teknik hacimler, 36. normal ve çatı katında; teknik hacimler, diğer katların her birinde ise; 9'ar adet konut bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde; 270 adet konut, 50 adet ofis, 15 adet dükkân ve 1 adet kafeterya olmak üzere toplam 336 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Binanın toplam kapalı alanı **68.917,09 m²'dir.**
- Ortak kullanım alanlarındaki tüm zemin, duvar ve tavan kaplamaları tamamlanmış durumdadır.
- Tüm bağımsız bölümler; "Shell & Core Teslim Teknik Şartnamesi"ne göre tamamlanmış durumda olup, dış cepheleri tamamlanmış, dış kapıları takılmış, yükseltilmiş döşeme yapılmış, dekorasyon yapımına uygun şekilde teslim hazırdır.
- Binada 8 adet kulede, 2 adet çarşıda ve 3 adet otoparkta olmak üzere 13 adet asansör bulunmaktadır.
- Binaların güvenliği CCTV sistemi ve metal dedektörü ile proximty kartlı turnike geçiş sistemi ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır.
- Binanın dış cephesi, cam giydirme cephe ve alüminyum doğramadır.
- Taşınmazların peyzaj düzenlemesi tamamlanmıştır.

5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların kat, nitelik ve satışa esas brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)
1	1	3. Normal	Konut	93,77
2	2	3. Normal	Konut	92,06
3	3	3. Normal	Konut	94,36
4	4	3. Normal	Konut	73,1
5	5	3. Normal	Konut	193,03
6	6	3. Normal	Konut	73,1
7	7	3. Normal	Konut	94,36
8	8	3. Normal	Konut	92,06
9	9	3. Normal	Konut	93,77
10	23	6. Normal	Konut	193,03
11	32	7. Normal	Konut	193,03
12	75	12. Normal	Konut	94,36
13	82	13. Normal	Konut	93,77
14	83	13. Normal	Konut	92,06
15	84	13. Normal	Konut	94,36
16	85	13. Normal	Konut	73,1
17	86	13. Normal	Konut	193,03
18	87	13. Normal	Konut	73,1
19	89	13. Normal	Konut	92,06
20	137	20. Normal	Konut	92,06
21	151	21. Normal	Konut	94,36
22	171	23. Normal	Konut	93,77
23	214	28. Normal	Konut	94,36
24	217	29. Normal	Konut	93,77
25	218	29. Normal	Konut	92,06
26	219	29. Normal	Konut	94,36
27	220	29. Normal	Konut	73,1
28	221	29. Normal	Konut	193,03
29	222	29. Normal	Konut	73,1
30	223	29. Normal	Konut	94,36
31	224	29. Normal	Konut	92,06
32	225	29. Normal	Konut	93,77
33	226	30. Normal	Konut	93,77

34	227	30. Normal	Konut	92,06
35	228	30. Normal	Konut	94,36
36	229	30. Normal	Konut	73,1
37	230	30. Normal	Konut	193,03
38	231	30. Normal	Konut	73,1
39	232	30. Normal	Konut	94,36
40	233	30. Normal	Konut	92,06
41	234	30. Normal	Konut	93,77
42	235	31. Normal	Konut	93,77
43	236	31. Normal	Konut	92,06
44	237	31. Normal	Konut	94,36
45	238	31. Normal	Konut	73,1
46	239	31. Normal	Konut	193,03
47	240	31. Normal	Konut	73,1
48	241	31. Normal	Konut	94,36
49	242	31. Normal	Konut	92,06
50	243	31. Normal	Konut	93,77
51	244	32. Normal	Konut	93,77
52	245	32. Normal	Konut	92,06
53	246	32. Normal	Konut	94,36
54	247	32. Normal	Konut	73,1
55	248	32. Normal	Konut	193,03
56	249	32. Normal	Konut	73,1
57	250	32. Normal	Konut	94,36
58	251	32. Normal	Konut	92,06
59	252	32. Normal	Konut	93,77
60	253	33. Normal	Konut	93,77
61	254	33. Normal	Konut	92,06
62	255	33. Normal	Konut	94,36
63	256	33. Normal	Konut	73,1
64	257	33. Normal	Konut	193,03
65	258	33. Normal	Konut	73,1
66	259	33. Normal	Konut	94,36
67	260	33. Normal	Konut	92,06
68	261	33. Normal	Konut	93,77
69	262	34. Normal	Konut	93,77
70	263	34. Normal	Konut	92,06
71	264	34. Normal	Konut	94,36
72	265	34. Normal	Konut	73,1
73	266	34. Normal	Konut	193,03

74	267	34. Normal	Konut	73,1
75	268	34. Normal	Konut	94,36
76	269	34. Normal	Konut	92,06
77	270	34. Normal	Konut	93,77
78	271	35. Normal	Kafeterya	918,58
79	272	2. Bodrum	Dükkan	398,87
80	273	2. Bodrum	Dükkan	39,77
81	274	2. Bodrum	Dükkan	17,7
82	275	2. Bodrum	Dükkan	186,7
83	276	2. Bodrum	Dükkan	350,03
84	277	2. Bodrum	Dükkan	384,84
85	278	2. Bodrum	Dükkan	116,07
86	279	2. Bodrum	Dükkan	384,84
87	280	2. Bodrum	Dükkan	350,03
88	281	2. Bodrum	Dükkan	186,7
89	282	2. Bodrum	Dükkan	57,58
90	283	2. Bodrum	Dükkan	398,87
91	284	2. Bodrum	Dükkan	17,45
92	285	2. Bodrum	Dükkan	114,58
93	286	2. Bodrum	Dükkan	43,79
94	287	1. Bodrum	Ofis	363,5
95	288	1. Bodrum	Ofis	179,39
96	289	1. Bodrum	Ofis	228,66
97	290	1. Bodrum	Ofis	337,52
98	291	1. Bodrum	Ofis	186,84
99	292	1. Bodrum	Ofis	205,85
100	293	1. Bodrum	Ofis	163,91
101	294	1. Bodrum	Ofis	163,91
102	295	1. Bodrum	Ofis	205,85
103	296	1. Bodrum	Ofis	186,84
104	297	1. Bodrum	Ofis	337,13
105	298	1. Bodrum	Ofis	228,61
106	299	1. Bodrum	Ofis	179,39
107	300	1. Bodrum	Ofis	363,5
108	301	Zemin	Ofis	597,83
109	302	Zemin	Ofis	213,92
110	303	Zemin	Ofis	317,83
111	304	Zemin	Ofis	179,66
112	305	Zemin	Ofis	198,07
113	306	Zemin	Ofis	158,34

114	307	Zemin	Ofis	158,34
115	308	Zemin	Ofis	198,07
116	309	Zemin	Ofis	179,66
117	310	Zemin	Ofis	317,42
118	311	Zemin	Ofis	213,92
119	312	Zemin	Ofis	597,83
120	313	1. Normal	Ofis	579,95
121	314	1. Normal	Ofis	174,72
122	315	1. Normal	Ofis	261,5
123	316	1. Normal	Ofis	165,34
124	317	1. Normal	Ofis	181,7
125	318	1. Normal	Ofis	153,66
126	319	1. Normal	Ofis	153,52
127	320	1. Normal	Ofis	181,7
128	321	1. Normal	Ofis	165,34
129	322	1. Normal	Ofis	261,57
130	323	1. Normal	Ofis	174,72
131	324	1. Normal	Ofis	579,06
132	325	2. Normal	Ofis	579,95
133	326	2. Normal	Ofis	174,72
134	327	2. Normal	Ofis	261,5
135	328	2. Normal	Ofis	165,34
136	329	2. Normal	Ofis	181,7
137	330	2. Normal	Ofis	153,66
138	331	2. Normal	Ofis	153,52
139	332	2. Normal	Ofis	181,7
140	333	2. Normal	Ofis	165,34
141	334	2. Normal	Ofis	261,57
142	335	2. Normal	Ofis	174,72
143	336	2. Normal	Ofis	579,06
Genel toplam				24.557,47

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

5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

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

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

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

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

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

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

6. BÖLÜM

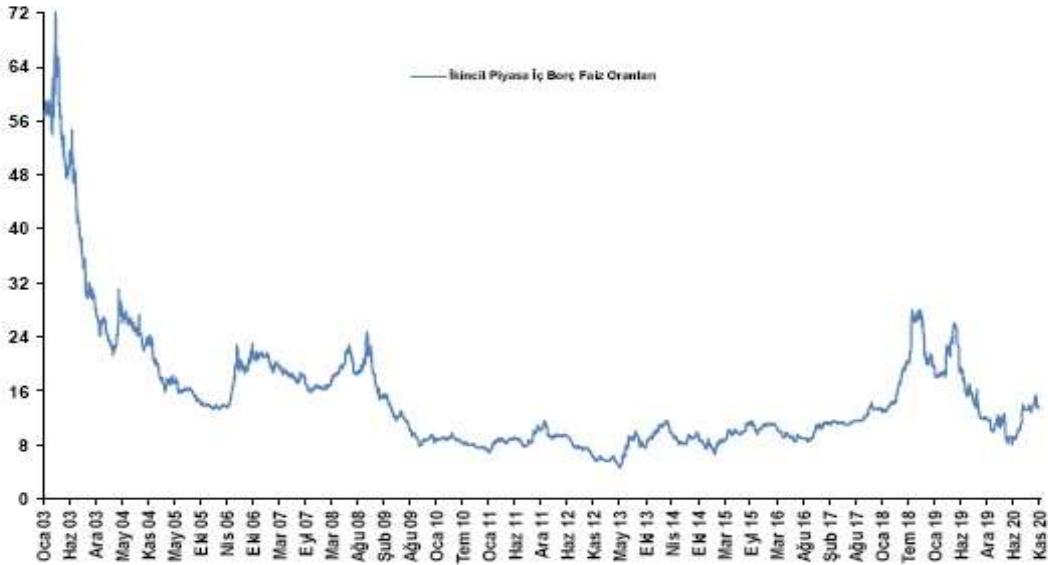
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

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

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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

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

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

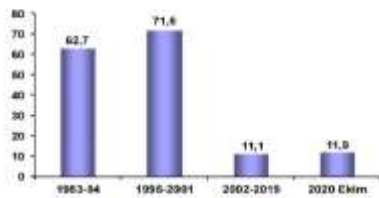
GSYH büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020



Kaynak: TÜİK

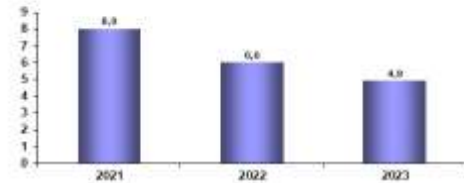
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2021-2023 Enflasyon Tahminleri (%)



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

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

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

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

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

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

Kaynak: TÜİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

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

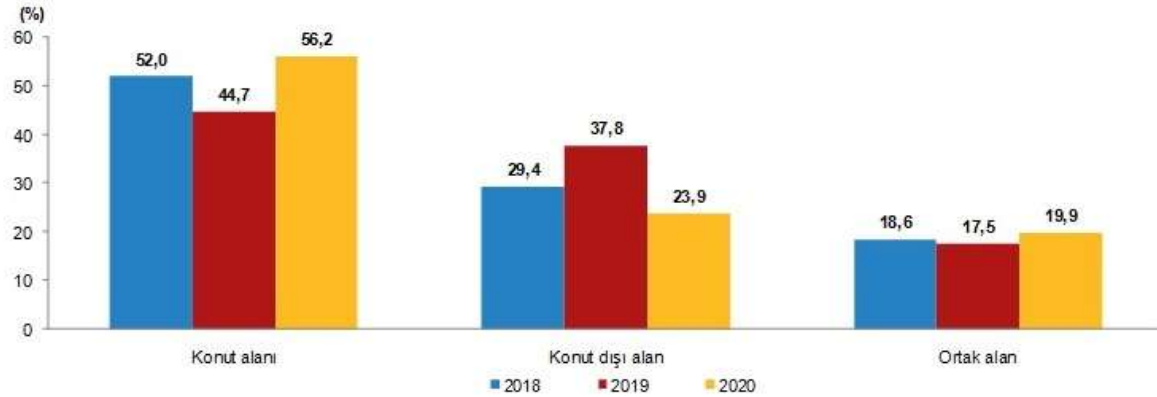
İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştu. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı. 2020 yılının ilk çeyrek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



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

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

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



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

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

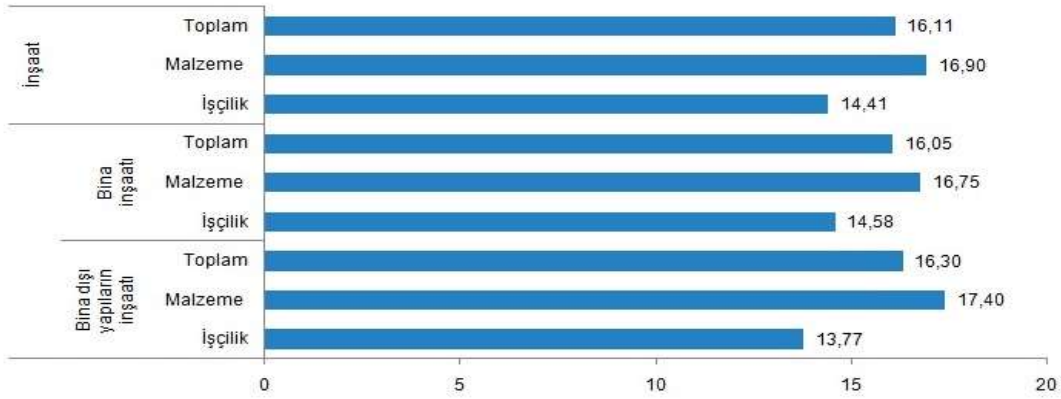
(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

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

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

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



Kaynak: TÜİK

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

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

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

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

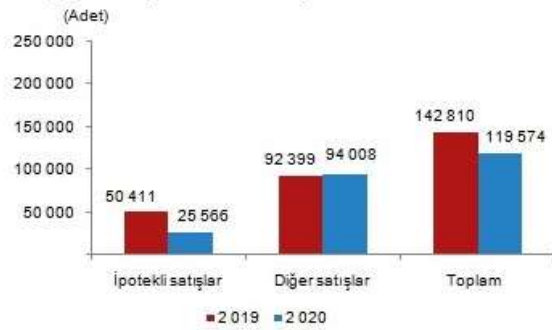
Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020
(Adet)



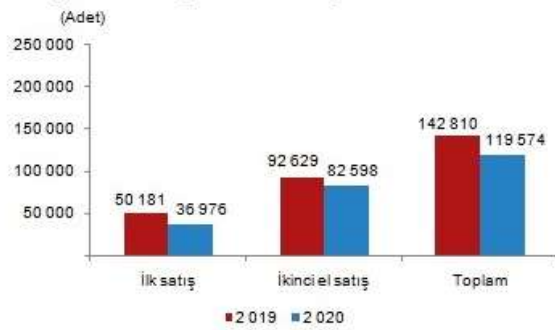
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 26,3 azalarak 36.976 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 30,9 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 6.401 konut satışı ve % 17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2.409 konut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

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

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020



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

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

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

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

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

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

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

6.2 İstanbul Ofis Piyasası Analizi

Şehrin kuzeyinde Şişli - Mecidiyeköy'ü takiben Esentepe ve Zincirlikuyu'da yoğunlaşmaya başlayan ticari faaliyetler ve ofisler, daha sonraki yıllarda Levent - Maslak aksına doğru gelişmiştir. Zaman içinde bu bölgeler yeni MİA olarak tanımlanmaya başlanmıştır. Örneğin 1980'lerin sonundan itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde bulunan Yapı Kredi Plaza'nın faaliyete geçmesiyle, Büyükdere Caddesi üzerinde yeni ofis projeleri gerçekleştirilmiştir. Bu aks zamanla finans ve servis sektörünün yoğun olarak bulunduğu, uluslararası firmalar tarafından tercih edilen bir bölge haline dönüşmüştür. Bugün bu bölge halen Avrupa yakasında İstanbul'un en fazla tercih edilen ofis bölgesi niteliğindedir.

Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası (MiA) açılan Metro'nun da etkisi ile Büyükdere Caddesi - Maslak hattında yoğunlaşmaktadır. Son on yılda bu hat üzerinde gerek yeni açılan AVM'ler gerekse yüksek standarttaki ofis alanları bölgeye talebi arttırmıştır. Ayrıca Esentepe - Zincirlikuyu - Levent - Maslak istikametinde açılan yeni yüksek yapılı plaza tarzı ofislerin de bu gelişmede etkisi bulunmaktadır. 1990'ların sonlarına doğru İstanbul ofis piyasası doğuda Anadolu yakasına, batıda ise havaalanı istikametine doğru yoğunluğunu arttırmaya başlamış ve Anadolu yakasında Altunizade ile başlayan MİA gelişimi Kavacık, Kozyatağı ve Ümraniye'ye doğru gelişmiştir. Son yıllarda D100 Karayolu üzerinde Kartal - Maltepe bölgesinde de ofis yapıları geliştirilmiştir. Son yıllarda birçok büyük şirketin ve bankaların genel müdürlüklerini Anadolu yakasına taşıdığı izlenmektedir. 1990'ların sonlarında havaalanı yönüne de gelişme gösteren MİA bugün özellikle Basın - Ekspres Yolu üzerinde yoğunlaşmış durumdadır.

Artık İstanbul ofis piyasasına genel olarak bakıldığında yeni bölgeler geliştikçe eski bölgelerin gözden düştüğü görülmektedir. Şehrin eski MİA'ları binaların teknolojik ve fiziksel eskimleri nedeni ile C sınıfı binalar olarak kalmıştır. 1980 - 1990 arasında gelişmiş ofis alanları ise yine aynı sebeplerden B ve C tipi, 1990'dan sonra geliştirilmiş ofisler ise B ve A tipi ofisler olarak göze çarpmaktadır. Bununla birlikte halen eski MİA alanlarında kalmayı tercih eden eski şirketler de bulunmaktadır. Bunların bir kısmı binalarını yenileyerek iş hayatlarına devam etmektedirler.

İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri

Ofis binaları; kullanıcılarına sunabildiği imkânlar doğrultusunda, kendi değerini belirlemektedir. Kullanıcıların taleplerini karşılayan kalite ve yeterliliğe sahip ofis binalarında doluluk oranlarının daha yüksek olduğu ve daha uzun süreli kiralama sözleşmeleri ile hizmet verdikleri bilinmektedir. Ofis binalarının sınıflarına göre kalite ve altyapı donanımını sınıflandırmak gerekirse, en belirgin özellikleri şu aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

A Sınıfı Ofis Binaları

- Şehir merkezlerinde konumlu olmaları,
- Kullanıcıların ihtiyacına cevap verebilecek yeterlilikte otopark alanının bulunması,
- Modern asansör, ısıtma-soğutma ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Çağdaş bir mimari tasarımla inşa edilmiş olmaları,
- Kaliteli bir "yönetim hizmeti" sunuyor olmaları,

- Gelişmiş teknoloji ürünleri olan; güvenlik ve yangın ihbar sistemleri, metal algılayıcı detektör, X-ray cihazı, güvenlik kameraları, kartlı giriş sistemi, vb. gibi imkânları sunuyor olmaları,
- Genelde yeni binalarda shell & core (kaba teslim) teslim ediliyor olması.

B Sınıfı Ofis Binaları

- Yeni ve modern, ancak şehir merkezlerinde yer almayan bölgelerde konumlu olmaları,
- Restore edilmiş ve şehir merkezlerinde konumlu tarihi veya eski yapılar olmaları,
- A sınıfı ofis binalarına göre; daha alt segmentte kullanılan modern asansör, ısıtma soğutma, havalandırma ve arıtım sistemlerine sahip olmaları,
- A sınıfı ofis binaları ile karşılaştırıldığında kalite düzeyi daha düşük güvenlik sistem ve ekipmanlarına sahip olmaları.

C Sınıfı Ofis Binaları

- Mesken olarak kullanılmakta iken, ofis amaçlı kullanıma hizmet verecek şekilde dönüştürülmüş yapılar olmaları,
- İmkânlar elverdiği ölçüde asansör ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Park alanlarının bulunmaması,
- Standartların altında kaliteye sahip yönetim hizmetinin sunulması.

İstanbul genelinde yeni yapılan ofis binalarının kiralama veya satın almalarda fark etmeksizin shell&core (kaba teslim) denilen şekilde teslim edilmesi kabul görmüş bir uygulamadır. Bu teslim şekli tüm klima tesisatlarının ofisin kapısına kadar geldiği, iç mekânda ise mülkün çıplak olarak teslim edildiği ancak asansör, bina girişi ve ortak kullanım hacimlerinin -yani binanın çekirdek kısmının- tamamen inşa edilerek teslim edildiği bir uygulamadır. Ofislerin yapıldıktan sonra ilk teslimlerinde iç hacimlerinde ıslak mekanlar, bölme duvarlar, iç havalandırma tesisat ve cihazları, yükseltilmiş döşeme ve tavan yapılmamış olarak teslim gerçekleştirilmektedir. İlk yatırım maliyetlerinin yüksekliği sebebi ile ofislerin ilk kiralaması yavaş olmaktadır. Öte yandan bu harcamalar kiracıların ofisleri kiralama sürelerini uzatmaktadır. Dekorasyonu yapılmış olan ofislerde ikinci elden kiralamalar daha hızlı gerçekleşmektedir.

2020 Yılı İstanbul Ofis Piyasası Analizi

Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilir. MİA profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı bölgeler olup, yaya-araç trafiğinin ve hizmet sektörünün en yoğun ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsamaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %31,0; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 17,2 olarak hesaplandı. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 16,1 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,4 ABD Doları /m² /ay olmuştur. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %24,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,4 ABD Doları /m² /ay olarak belirlenmiştir. MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 21,2; kira ortalaması 11,6 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedilmiştir.

2020 üçüncü çeyrek dönemde talep edilen en yüksek kira rakamının 30 ABD Doları /m² /ay olduğu gözlemlendi. Bu dönemde en yüksek kira talep edilen bölgeler Levent, Maslak ve Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe olarak tespit edilmiştir. (Kaynak: Propin)

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2020 üçüncü çeyrek dönemine ait Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı;

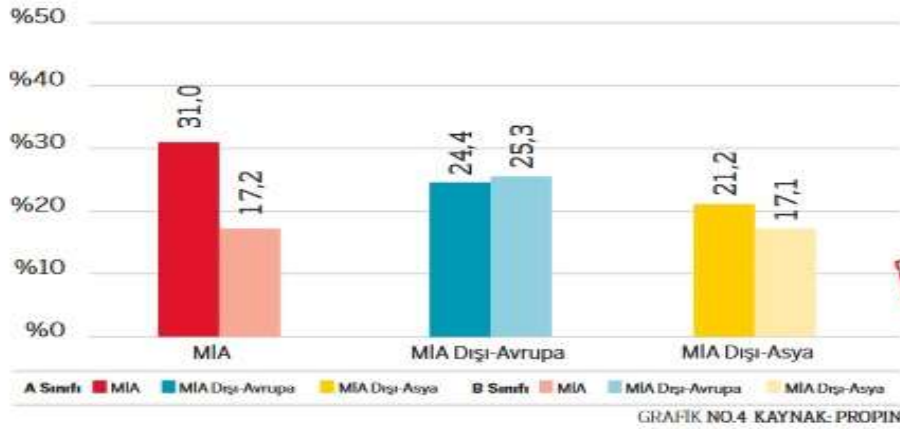
MİA (Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu): MİA stok payı % 34 olarak belirlenmiştir.

MİA Dışı-Avrupa (Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı): MİA Dışı-Asya'nın stok payı % 18 olmuştur.

MİA Dışı-Asya (Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye): MİA Dışı-Asya'nın stok payı % 23 olarak tespit edilmiştir.

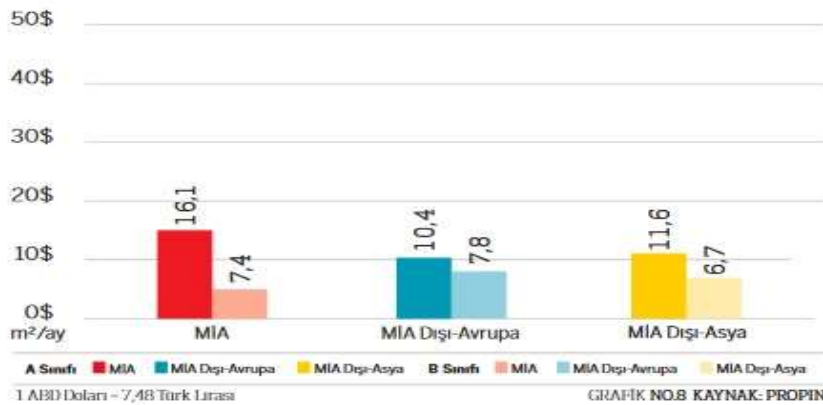
Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri (Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe- Kartal, Batı Ataşehir): Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin stok payı % 25'e yükselmiştir.

Bir önceki döneme göre stoklarda belirgin bir artış olmamıştır.



MİA A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, % 31 B sınıfı ofis binalarında boşluk oranı ise % 17,2 mertebesinde. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %24,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %25,3 olmuştur.

2020 Üçüncü Çeyrek



MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 16,1 ABD Doları /m² /ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 7,4 ABD Doları /m² /ay seviyesinde olmuştur. MİA Dışı Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,4 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 7,8 ABD Doları /m² /ay olarak tespit edilmiştir.

6.3 Bölge Analizi

İstanbul İli

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

2019 yılı itibariyle nüfusu 15.519.267 kişidir.

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

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

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

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

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

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en

büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

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

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

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

Şişli İlçesi

İstanbul İlinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir.1954'te ilçe olan Şişli İlçesi'nde köy yerleşimi yoktur. 25 mahallesi bulunan Şişli doğudan Beşiktaş, kuzeyden ve batıdan Kâğıthane ve güneyden Beyoğlu ilçeleri ile çevrilidir. Denize sahili olmayan Şişli ilçesi'nde çok sayıda tarihi eser, işyeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. Şişli ilçesi 1987'de, Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlanmıştır.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden batıya doğru uzanan çevre yolları Şişli İlçesi'nden geçer. Boğaziçi Köprüsü'nden Beşiktaş İlçesi'ne çıkan O-1 Otoyolu, Mecidiyeköy'ü bir viyadükle geçtikten sonra Kâğıthane İlçesi'ne girer. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden gelen O-2 Otoyolu Sarıyer ve Beşiktaş ilçeleri sınırları içinden geçtikten sonra Şişli İlçesi sınırlarına girer. Bu otoyol kısa mesafede Kâğıthane İlçesi'ne geçer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi bu iki çevreyoluyla da kesişir. Şişhane-Darüşşafaka metro hattının (M2 Hattı) büyük kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi önemli ulaşım akslarıdır.

Şişli ilçesi, 25 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; 19 Mayıs, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Ergenekon, Esentepe, Eskişehir, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Halaskargazi, Halide Edip Adivar, Halil Rıfat Paşa, Harbiye, İnönü, İzzetpaşa, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Şişli (Merkez), Meşrutiyet, Paşa, Teşvikiye, Yayla mahalleleridir.

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1980'lerde ikiye katlanan nüfusu yine aynı dönemde Kâğıthane'nin

ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktaydı. Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2014 ADNKS verilerine göre 272.380 kişi ve 2019 itibarıyla nüfusu ise 279.817 kişidir.

6.4 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Ticari fonksiyonu gelişmiş bölgede konumlu olmaları,
- Yapı kullanma izin belgesi alınıp kat mülkiyeti tesis edilmiş olması,
- Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- Tabela ve reklam potansiyelinin güçlü olması,
- D100 (E-5) Karayolu'na cepheli olması,
- Elit konut yerleşimi olarak tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- Otopark imkânı bulunması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- Son dönemde gayrimenkule olan talebin azalmış olması,
- İmar planının iptal olması.

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

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

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Bölgedeki satışta ve kirada olan konutlar

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



1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Trump Tower bünyesinde 18.Normal katta yer alan 3+1 tipi 169 m² alanlı olarak beyan edilen deniz manzaralı daire 4.450.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 18.000,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri ~ 26.330,-TL)
(m² birim kira değeri ~ 107,-TL) İlgilisi: 0 (532) 503 94 41

2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Trump Tower bünyesinde 4.Normal katta yer alan 1+1 tipi 120 m² alanlı olarak beyan edilen daire 2.950.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri 24.585,-TL)
İlgilisi: 0 (262) 723 53 53
3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan 23.Normal katta yer alan 2+1 tipi 148 m² alanlı olarak beyan edilen şehir manzaralı daire 4.300.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 12.000,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri ~ 29.055,-TL)
(m² birim kira değeri ~ 81,-TL) İlgilisi: 0 (530) 233 71 73
4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan 15.Normal katta yer alan 1+1 tipi 110 m² alanlı olarak beyan edilen daire 2.800.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 8.000,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri ~ 25.455,-TL)
(m² birim kira değeri ~ 73,-TL)
İlgilisi: 0 (531) 385 02 01
5. Nurol Tower bünyesinde 2020 yılı içerisinde satışı gerçekleşen bazı konutların bilgileri aşağıda tabloda sunulmuştur.

NUROL TOWER 2020 YILI SATIŞ DEĞERLERİ					
SATIŞ TARİHİ	KATI	B.B. NO	BRÜT SATIŞ ALANI (m²)	KDV HARİÇ SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM M² SATIŞ DEĞERİ (TL)
02.11.2020	14	92	92,06	2.277.000	24.735
08.10.2020	14	93	94,36	2.260.000	23.950
08.04.2020	19	134	92,06	1.820.000	19.770
04.08.2020	23	168	73,1	1.515.000	20.725
20.01.2020	23	170	92,06	1.730.000	18.790
27.08.2020	26	196	94,36	2.344.386	24.845
ORTALAMA M² BİRİM DEĞERİ (TL)					~ 22.135

6. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Trump Tower bünyesinde yer alan kiralık konutlar aşağıda sunulmuştur.
 - Proje bünyesinde 25.Normal katta yer alan 2+1 tipi 168 m² alanlı olarak beyan edilen deniz manzaralı daire 16.000,-TL değerle kiralıktır.
(m² birim kira değeri ~ 95,-TL) İlgilisi: 0 (532) 573 14 85
 - Proje bünyesinde 22.Normal katta yer alan 2+1 tipi 168 m² alanlı olarak beyan edilen deniz manzaralı daire 17.000,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 101,-TL) İlgilisi: 0 (530) 233 71 73
 - Proje bünyesinde 26.Normal katta yer alan 3+1 tipi 270 m² alanlı olarak beyan edilen deniz manzaralı daire 25.000,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 93,-TL) İlgilisi: 0 (545) 221 9 87

7. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan kiralık konutlar aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde 33.Normal katta yer alan 2+1 tipi 170 m² alanlı olarak beyan edilen deniz manzaralı daire 14.000,-TL değerle kiralıktır.
(m² birim kira değeri ~ 82,-TL) İlgilisi: 0 (555) 887 77 88
- Proje bünyesinde 14.Normal katta yer alan 1+1 tipi 100 m² alanlı olarak beyan edilen daire 7.500,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri 75,-TL)
İlgilisi: 0 (530) 233 71 73
- Proje bünyesinde 19.Normal katta yer alan 2+1 tipi 200 m² alanlı olarak beyan edilen daire 17.000,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri 85,-TL)
İlgilisi: 0 (533) 696 49 61

8. Nurol Tower bünyesinde yer alan kiralık konutlar aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde 8.Normal katta yer alan 1+1 tipi 94 m² alanlı olarak beyan edilen daire 7.000,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 74,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 283 67 17
- Proje bünyesinde 11.katta yer alan 1+1 tipi 92 m² alanlı olarak beyan edilen daire 6.000,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 65,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 237 30 76

Not: Konu taşınmazların yer aldığı Nurol Tower bünyesinde yer alan konutların mevcut durumda Ofis olarak pazarlandığı görülmüştür.

Bölgedeki satılık ve kiralık ticari üniteler (Dükkân Niteliğinde)



1. Değerlemeye konu taşınmazların hemen karşı cephesinde Yeni Yol Caddesi üzerinde yeni yapım binada zemin katta yer alan 55 m² alanlı olarak beyan edilen düz giriş dükkân 822.500,-TL değerle satılıktır. Emsal taşınmaza hazırda bekleyen aylık 3.500,-TL kira ödeyecek müşterisi olduğu beyan edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 14.955,-TL) (m² birim kira değeri ~ 64,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 347 37 74
2. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide Akar Caddesi üzerinde olan, yeni projelendirilmiş plaza bünyesinde zemin katında yer alan 389 m² giriş kat ve 50 m² açık olan olmak üzere toplamda 439 olarak beyan edilen dükkân 7.000.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın hali hazırda aylık 27.500,-TL kira getirisi olduğu beyan edilmektedir. Açık alanın 1/3'nün zemin kat alanına etkisi olduğu kanaatine varılmıştır. Buna göre emsalin alanı (50 m² x 1/3) + 389 m² = 406 m² olarak hesaplanmaktadır. (m² birim satış değeri 17.240,-TL)) (m² birim kira değeri ~ 68,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (536) 652 09 69
3. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide Nakiye Elgün sokak üzerinde yaklaşık 30-35 yıllık binanın zemin katında yer alan 148 m² olarak beyan edilen dükkân 2.450.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri 16.555,-TL) Ayrıca aylık 10.000,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. (m² birim kira değeri ~ 68,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 740 02 55
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde olduğu belirtilen yaklaşık 20-25 yıllık binada zemin katta yer alan 215 m² olarak beyan edilen dükkân 6.150.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri 28.605,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 218 04 26
5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakında D-100 karayoluna cepheli 20-25 yıllık binada 250 m² alanlı olarak beyan edilen showroom dükkân aylık 24.750,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 99,-TL)
İlgilisi: 0 (530) 177 50 00

Not: Emsallerin tümünde pazarlık payı bulunmaktadır.

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

Emsallerin seçimi

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

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

Emsal analizi

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

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

Konutlar Satılık Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5 Ort.
Kullanım alanı (m2)	169	120	148	110	90
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	26.330	24.585	29.055	25.455	22.135
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	-5%	-5%	-10%	-10%	0%
Büyükölük düzeltmesi	10%	5%	10%	5%	0%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	0%	0%	0%
Kattaki konum	-15%	-5%	-15%	-15%	-15%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%	-10%	0%
Toplam şerefiye farkı	-20%	-15%	-25%	-30%	-15%
Ayarlanmış değeri (TL)	21.065	20.895	21.790	17.820	18.815
Ortalama emsal değeri (TL)	20.075				

Konutlar Kiralık Emsal Analizi

	Emsal 6 Ortalaması	Emsal 7 Ortalaması	Emsal 8 Ortalaması
Kullanım alanı (m2)	202	157	93
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	96	81	70
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	-5%	-10%	0%
Büyükölük düzeltmesi	10%	5%	0%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	0%
Kattaki konum	-15%	-15%	-5%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-20%	-30%	-15%
Ayarlanmış değeri (TL)	77	57	60
Ortalama emsal değeri (TL)	65		

Not1: Emsal analizinde 3. Normal katta konumlu olan 93,77 m² alanlı 1 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Not2: Konu projede yer alan konutların emlak piyasasında ofis olarak pazarlandığı, nitekim bölgede bulunan benzer projelerde de konut niteliğindeki taşınmazların ofis olarak pazarlandığı görülmüştür. Bölge genelinde yapılan incelemelerde ofisler ile konut satış değerlerinin oldukça birbirine yakın olduğu gözlemlenmiştir. Tüm bu veriler ışığında konut m² birim değerlerine göre nitelik düzeltmesi yapılarak ofis değerleri için bu değer üzerinden şerefiye farkı uygulanmıştır.

Dükân Satılık Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Kullanım alanı (m2)	55	406	148	215
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	14.955	17.240	16.555	28.605
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)	10%	-5%	20%	-20%
Büyükölük düzeltmesi	-20%	0%	-15%	-10%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	15%	10%
Proje niteliği düzeltmesi	10%	10%	10%	10%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-10%	-5%	20%	-20%
Ayarlanmış değeri (TL)	13.460	16.380	19.865	22.885
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 18.150			

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5
Kullanım alanı (m2)	55	406	148	250
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	64	68	68	99
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)	10%	-5%	20%	-10%
Büyükölük düzeltmesi	-20%	0%	-15%	-5%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	15%	5%
Proje niteliği düzeltmesi	10%	10%	10%	10%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-10%	-5%	20%	-10%
Ayarlanmış değeri (TL)	58	65	82	89
Ortalama emsal değeri (TL)	74			

Not1: Emsal analizinde 398,87 m² alanlı 272 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları konum, cephe ve büyüköklüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

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

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M ²)	BRÜT M ² PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	1	3. Normal	Konut	93,77	20.075	65	1.880.000	6.095
2	2	3. Normal	Konut	92,06	19.935	65	1.835.000	5.985
3	3	3. Normal	Konut	94,36	18.885	61	1.780.000	5.755
4	4	3. Normal	Konut	73,1	18.735	61	1.370.000	4.460
5	5	3. Normal	Konut	193,03	16.830	54	3.250.000	10.425
6	6	3. Normal	Konut	73,1	18.735	61	1.370.000	4.460
7	7	3. Normal	Konut	94,36	19.055	62	1.800.000	5.850
8	8	3. Normal	Konut	92,06	19.995	65	1.840.000	5.985
9	9	3. Normal	Konut	93,77	20.370	66	1.910.000	6.190
10	23	6. Normal	Konut	193,03	16.460	53	3.175.000	10.230
11	32	7. Normal	Konut	193,03	16.995	55	3.280.000	10.615
12	75	12. Normal	Konut	94,36	17.525	57	1.655.000	5.380
13	82	13. Normal	Konut	93,77	19.000	62	1.780.000	5.815
14	83	13. Normal	Konut	92,06	17.960	58	1.655.000	5.340
15	84	13. Normal	Konut	94,36	17.690	57	1.670.000	5.380
16	85	13. Normal	Konut	73,1	18.375	59	1.345.000	4.315
17	86	13. Normal	Konut	193,03	18.600	60	3.590.000	11.580
18	87	13. Normal	Konut	73,1	18.375	59	1.345.000	4.315

19	89	13. Normal	Konut	92,06	17.960	58	1.655.000	5.340
20	137	20. Normal	Konut	92,06	19.605	63	1.805.000	5.800
21	151	21. Normal	Konut	94,36	19.530	63	1.845.000	5.945
22	171	23. Normal	Konut	93,77	21.440	69	2.010.000	6.470
23	214	28. Normal	Konut	94,36	21.015	68	1.985.000	6.415
24	217	29. Normal	Konut	93,77	22.765	74	2.135.000	6.940
25	218	29. Normal	Konut	92,06	21.545	70	1.985.000	6.445
26	219	29. Normal	Konut	94,36	21.190	69	2.000.000	6.510
27	220	29. Normal	Konut	73,1	22.840	74	1.670.000	5.410
28	221	29. Normal	Konut	193,03	23.045	75	4.450.000	14.475
29	222	29. Normal	Konut	73,1	22.840	74	1.670.000	5.410
30	223	29. Normal	Konut	94,36	21.190	69	2.000.000	6.510
31	224	29. Normal	Konut	92,06	21.545	70	1.985.000	6.445
32	225	29. Normal	Konut	93,77	22.765	74	2.135.000	6.940
33	226	30. Normal	Konut	93,77	22.930	74	2.150.000	6.940
34	227	30. Normal	Konut	92,06	21.720	70	2.000.000	6.445
35	228	30. Normal	Konut	94,36	21.420	69	2.020.000	6.510
36	229	30. Normal	Konut	73,1	23.140	75	1.690.000	5.485
37	230	30. Normal	Konut	193,03	23.320	76	4.500.000	14.670
38	231	30. Normal	Konut	73,1	23.140	75	1.690.000	5.485
39	232	30. Normal	Konut	94,36	21.420	69	2.020.000	6.510
40	233	30. Normal	Konut	92,06	21.720	70	2.000.000	6.445
41	234	30. Normal	Konut	93,77	22.930	74	2.150.000	6.940
42	235	31. Normal	Konut	93,77	23.165	75	2.170.000	7.035
43	236	31. Normal	Konut	92,06	21.955	71	2.020.000	6.535
44	237	31. Normal	Konut	94,36	21.590	70	2.035.000	6.605
45	238	31. Normal	Konut	73,1	23.360	76	1.710.000	5.555

73	266	34. Normal	Konut	193,03	25.250	82	4.875.000	15.830
74	267	34. Normal	Konut	73,1	24.985	81	1.825.000	5.920
75	268	34. Normal	Konut	94,36	23.135	75	2.185.000	7.075
76	269	34. Normal	Konut	92,06	23.480	76	2.160.000	6.995
77	270	34. Normal	Konut	93,77	24.840	80	2.330.000	7.500
78	271	35. Normal	Kafeterya	918,58	17.140	70	15.745.000	64.300
79	272	2. Bodrum	Dükkan	398,87	18.150	74	7.240.000	29.515
80	273	2. Bodrum	Dükkan	39,77	20.420	83	810.000	3.300
81	274	2. Bodrum	Dükkan	17,7	20.420	83	360.000	1.470
82	275	2. Bodrum	Dükkan	186,7	17.140	70	3.200.000	13.070
83	276	2. Bodrum	Dükkan	350,03	10.335	42	3.620.000	14.700
84	277	2. Bodrum	Dükkan	384,84	10.335	42	3.975.000	16.165
85	278	2. Bodrum	Dükkan	116,07	13.615	56	1.580.000	6.500
86	279	2. Bodrum	Dükkan	384,84	10.335	42	3.975.000	16.165
87	280	2. Bodrum	Dükkan	350,03	10.335	42	3.620.000	14.700
88	281	2. Bodrum	Dükkan	186,7	15.880	65	2.965.000	12.135
89	282	2. Bodrum	Dükkan	57,58	18.150	74	1.045.000	4.260
90	283	2. Bodrum	Dükkan	398,87	18.150	74	7.240.000	29.515
91	284	2. Bodrum	Dükkan	17,45	19.410	79	340.000	1.380
92	285	2. Bodrum	Dükkan	114,58	13.615	56	1.560.000	6.415
93	286	2. Bodrum	Dükkan	43,79	15.880	65	695.000	2.845
94	287	1. Bodrum	Ofis	363,5	23.035	75	8.375.000	27.265
95	288	1. Bodrum	Ofis	179,39	20.755	67	3.725.000	12.020
96	289	1. Bodrum	Ofis	228,66	20.740	67	4.740.000	15.320
97	290	1. Bodrum	Ofis	337,52	18.435	60	6.220.000	20.250
98	291	1. Bodrum	Ofis	186,84	19.610	63	3.665.000	11.770
99	292	1. Bodrum	Ofis	205,85	19.570	63	4.030.000	12.970

100	293	1. Bodrum	Ofis	163,91	19.600	63	3.215.000	10.325
101	294	1. Bodrum	Ofis	163,91	19.600	63	3.215.000	10.325
102	295	1. Bodrum	Ofis	205,85	19.570	63	4.030.000	12.970
103	296	1. Bodrum	Ofis	186,84	19.610	63	3.665.000	11.770
104	297	1. Bodrum	Ofis	337,13	18.425	60	6.210.000	20.230
105	298	1. Bodrum	Ofis	228,61	20.745	67	4.745.000	15.315
106	299	1. Bodrum	Ofis	179,39	20.755	67	3.725.000	12.020
107	300	1. Bodrum	Ofis	363,5	23.035	75	8.375.000	27.265
108	301	Zemin	Ofis	597,83	22.355	72	13.365.000	43.045
109	302	Zemin	Ofis	213,92	23.520	76	5.030.000	16.260
110	303	Zemin	Ofis	317,83	22.350	72	7.105.000	22.885
111	304	Zemin	Ofis	179,66	20.000	65	3.595.000	11.680
112	305	Zemin	Ofis	198,07	19.985	65	3.960.000	12.875
113	306	Zemin	Ofis	158,34	19.985	65	3.165.000	10.290
114	307	Zemin	Ofis	158,34	19.985	65	3.165.000	10.290
115	308	Zemin	Ofis	198,07	19.985	65	3.960.000	12.875
116	309	Zemin	Ofis	179,66	20.000	65	3.595.000	11.680
117	310	Zemin	Ofis	317,42	22.340	72	7.090.000	22.855
118	311	Zemin	Ofis	213,92	23.520	76	5.030.000	16.260
119	312	Zemin	Ofis	597,83	22.355	72	13.365.000	43.045
120	313	1. Normal	Ofis	579,95	22.215	72	12.885.000	41.755
121	314	1. Normal	Ofis	174,72	23.390	76	4.085.000	13.280
122	315	1. Normal	Ofis	261,5	22.210	72	5.810.000	18.830
123	316	1. Normal	Ofis	165,34	19.890	64	3.290.000	10.580
124	317	1. Normal	Ofis	181,7	19.895	64	3.615.000	11.630
125	318	1. Normal	Ofis	153,66	19.895	64	3.055.000	9.835
126	319	1. Normal	Ofis	153,52	19.880	64	3.050.000	9.825

127	320	1. Normal	Ofis	181,7	19.895	64	3.615.000	11.630
128	321	1. Normal	Ofis	165,34	19.890	64	3.290.000	10.580
129	322	1. Normal	Ofis	261,57	22.225	72	5.815.000	18.835
130	323	1. Normal	Ofis	174,72	23.390	76	4.085.000	13.280
131	324	1. Normal	Ofis	579,06	22.210	72	12.860.000	41.690
132	325	2. Normal	Ofis	579,95	22.215	72	12.885.000	41.755
133	326	2. Normal	Ofis	174,72	23.390	76	4.085.000	13.280
134	327	2. Normal	Ofis	261,5	22.210	72	5.810.000	18.830
135	328	2. Normal	Ofis	165,34	19.890	64	3.290.000	10.580
136	329	2. Normal	Ofis	181,7	19.895	64	3.615.000	11.630
137	330	2. Normal	Ofis	153,66	19.895	64	3.055.000	9.835
138	331	2. Normal	Ofis	153,52	19.880	64	3.050.000	9.825
139	332	2. Normal	Ofis	181,7	19.895	64	3.615.000	11.630
140	333	2. Normal	Ofis	165,34	19.890	64	3.290.000	10.580
141	334	2. Normal	Ofis	261,57	22.225	72	5.815.000	18.835
142	335	2. Normal	Ofis	174,72	23.390	76	4.085.000	13.280
143	336	2. Normal	Ofis	579,06	22.220	72	12.865.000	41.690
GENEL TOPLAM							499.070.000	1.663.500

7.7 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

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

Konut ve Ofisler için;

1 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 246 ay (~ 21 yıl), 3 no'lu emsal için 359 ay (~ 30 yıl), 4 no'lu emsal için 349 ay (~ 29 yıl) Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak $(21 + 30 + 29) / 3 = \sim 27$ yıl hesaplanmıştır.

Dükkânlar için;

1 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 234 ay (~ 20 yıl), 2 no'lu emsal için 254 ay (~ 21 yıl), 3 no'lu emsal için 243 ay (~ 20 yıl). Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak $(20 + 21 + 20) / 3 = \sim 20$ yıl hesaplanmıştır.

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

7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Rapora konu konut ve ofislere benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (konut, ofis vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 25 – 28 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu konut ve ofislerin de 27 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise (1/27 yıl=) yaklaşık % 3,70 olarak hesaplanmıştır.

Dükkânlar için ise yukarıda yapılan analizde 20 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği tespit edilmiştir. Dükkânlar için kapital oranı ise (1/20 yıl=) yaklaşık % 5,00 olarak hesaplanmıştır.

Konut ve ofislerin aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 1.427.065,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise

$$1.427.065,-\text{TL} \times 12 \text{ AY} = 17.124.800,-\text{TL'dir.}$$

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

$$\% 3,70 = 17.124.780,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Toplam Pazar Değeri}$$

Konut ve Ofislerin Toplam Pazar Değeri \cong **462.830.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Dükkânların aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 236.435,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise

$$236.435,-\text{TL} \times 12 \text{ AY} = 2.837.220,-\text{TL'dir.}$$

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

$$\% 5,00 = 2.837.220,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Toplam Pazar Değeri}$$

Dükkânların Toplam Pazar Değeri \cong **56.745.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer Olarak;

Konut ve Ofislerin Toplam Pazar Değeri \cong **462.830.000,-TL**

Dükkânların Toplam Pazar Değeri \cong **56.745.000,-TL**

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri = 519.575.000,-TL olarak belirlenmiştir.

7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

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

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	499.070.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	519.575.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	499.070.000,-TL

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark oluştuğu görülmektedir.

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **499.070.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca 9773 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

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

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

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

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

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

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

Rapor konusu taşınmazlar konut ve işyeri niteliğindedir.

46	239	31. Normal	Konut	193,03	23.545	76	4.545.000	14.670
47	240	31. Normal	Konut	73,1	23.360	76	1.710.000	5.555
48	241	31. Normal	Konut	94,36	21.590	70	2.035.000	6.605
49	242	31. Normal	Konut	92,06	21.955	71	2.020.000	6.535
50	243	31. Normal	Konut	93,77	23.165	75	2.170.000	7.035
51	244	32. Normal	Konut	93,77	23.400	76	2.195.000	7.125
52	245	32. Normal	Konut	92,06	22.130	72	2.035.000	6.630
53	246	32. Normal	Konut	94,36	21.825	71	2.060.000	6.700
54	247	32. Normal	Konut	73,1	23.580	76	1.725.000	5.555
55	248	32. Normal	Konut	193,03	23.795	77	4.595.000	14.865
56	249	32. Normal	Konut	73,1	23.580	76	1.725.000	5.555
57	250	32. Normal	Konut	94,36	21.825	71	2.060.000	6.700
58	251	32. Normal	Konut	92,06	22.130	72	2.035.000	6.630
59	252	32. Normal	Konut	93,77	23.400	76	2.195.000	7.125
60	253	33. Normal	Konut	93,77	23.625	76	2.215.000	7.125
61	254	33. Normal	Konut	92,06	22.365	72	2.060.000	6.630
62	255	33. Normal	Konut	94,36	22.050	71	2.080.000	6.700
63	256	33. Normal	Konut	73,1	23.805	77	1.740.000	5.630
64	257	33. Normal	Konut	193,03	24.045	78	4.640.000	15.055
65	258	33. Normal	Konut	73,1	23.805	77	1.740.000	5.630
66	259	33. Normal	Konut	94,36	22.050	71	2.080.000	6.700
67	260	33. Normal	Konut	92,06	22.365	72	2.060.000	6.630
68	261	33. Normal	Konut	93,77	23.625	76	2.215.000	7.125
69	262	34. Normal	Konut	93,77	24.840	80	2.330.000	7.500
70	263	34. Normal	Konut	92,06	23.480	76	2.160.000	6.995
71	264	34. Normal	Konut	94,36	23.135	75	2.185.000	7.075
72	265	34. Normal	Konut	73,1	24.985	81	1.825.000	5.920

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

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

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

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

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

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

9. BÖLÜM

SONUÇ

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

	TL	USD
Taşınmazların Toplam pazar değeri	499.070.000	67.867.000
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	19.962.000	2.715.000
Konutlar için ortalama ayık birim kira değerleri	69,90	9,51
Ofisler için ortalama ayık birim kira değerleri	68,93	9,37
Dükkanlar için ortalama ayık birim kira değerleri	59,61	8,11

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

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 560.032.350,-TL'dir.

Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

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

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2020

(Ekspertiz tarihi: 28 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Taşkın PUYAN
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

Eki:

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