



NUROL GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nurol Tower_Şişli / İSTANBUL
2017/NUROLGYO/006

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 10 Kasım 2017 tarih ve 006 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 26 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 29 Aralık 2017
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2017/NUROLGYO/006
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, Nurol Tower, 194 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m ² yüzölçümlü, 3 no'lu parselde kayıtlı 194 adet bağımsız bölüm.
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Dükkanlar kısmen kiracıları tarafından kullanılmakta olup, diğer bağımsız bölümler boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Turizm Tesis Alanı", Plan notları: Emsal (E): 3,00, Hmax: Serbest
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bkz. Rapor / 5.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi"

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	547.510.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
Nihai Değer Takdiri	547.510.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.1.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	10
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.1.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	11
4.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	16
4.2.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	16
4.2.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	17
4.2.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	17
4.3.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	17
4.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	17
4.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	17
4.4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	17
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	18
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	19
5.3.	BİNANIN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	19
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	20
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	20
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	24
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	24
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	26
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	26
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	26
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	29
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	30
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	30
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35
10. BÖLÜM	SONUÇ	36

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : İzzetpaşa Mahallesi, Yeni yol Caddesi, Lale Sokak, No:2, Nurol Tower, 194 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 10 Kasım 2017 tarih ve 006 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 26 Aralık 2017
- RAPORUN TARİHİ** : 29 Aralık 2017
- RAPORUN NUMARASI** : 2017/NUROLGYO/006
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Uğur AVCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Nurol Maslak Plaza, No: 257, Kat: 3, Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 286 82 40
FAKS NO	: +90 (212) 285 99 56
TESCİL TARİHİ	: 01 Eylül 1997
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 80.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 200.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 375952
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

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

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMEYE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

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	11	5. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	230	22749
11	12	5. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	230	22750
12	23	6. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	230	22761
13	27	6. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	230	22765
14	29	7. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	230	22767
15	32	7. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22770
16	33	7. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22771
17	34	7. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22772
18	38	8. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22776
19	41	8. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22779
20	56	10. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22794
21	59	10. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22797
22	61	10. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22799
23	62	10. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22800
24	68	11. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22806
25	70	11. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22808
26	71	11. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22809
27	75	12. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22813
28	80	12. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22818
29	82	13. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22820
30	83	13. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22821

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
31	84	13. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22822
32	85	13. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22823
33	86	13. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22824
34	87	13. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22825
35	88	13. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22826
36	89	13. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22827
37	90	13. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22828
38	91	14. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22829
39	92	14. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22830
40	93	14. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22831
41	97	14. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22835
42	98	14. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22836
43	99	14. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22837
44	107	15. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22845
45	115	16. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22853
46	130	19. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22868
47	132	19. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22870
48	134	19. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22872
49	137	20. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22875
50	139	20. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22877
51	140	20. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22878
52	141	20. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22879
53	146	21. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22884
54	150	21. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22888
55	151	21. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22889
56	152	21. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22890
57	156	22. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22894
58	160	22. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22898
59	168	23. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22906
60	169	23. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22907
61	170	23. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22908
62	171	23. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22909
63	196	26. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22934
64	197	26. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22935
65	198	26. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22936
66	208	28. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22946
67	209	28. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22947
68	210	28. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22948
69	211	28. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22949
70	212	28. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22950
71	213	28. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22951
72	214	28. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22952
73	215	28. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22953
74	216	28. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22954
75	217	29. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22955
76	218	29. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22956
77	219	29. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22957
78	220	29. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22958
79	221	29. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22959
80	222	29. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22960

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
81	223	29. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22961
82	224	29. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22962
83	225	29. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22963
84	226	30. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22964
85	227	30. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22965
86	228	30. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22966
87	229	30. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22967
88	230	30. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22968
89	231	30. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22969
90	232	30. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22970
91	233	30. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22971
92	234	30. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22972
93	235	31. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22973
94	236	31. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22974
95	237	31. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22975
96	238	31. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22976
97	239	31. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22977
98	240	31. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22978
99	241	31. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22979
100	242	31. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22980
101	243	31. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22981
102	244	32. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22982
103	245	32. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22983
104	246	32. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22984
105	247	32. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22985
106	248	32. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22986
107	249	32. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22987
108	250	32. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22988
109	251	32. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22989
110	252	32. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22990
111	253	33. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22991
112	254	33. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22992
113	255	33. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22993
114	256	33. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22994
115	257	33. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22995
116	258	33. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22996
117	259	33. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22997
118	260	33. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22998
119	261	33. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22999
120	262	34. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	23000
121	263	34. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	23001
122	264	34. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	23002
123	265	34. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	23003
124	266	34. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	23004
125	267	34. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	23005
126	268	34. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	23006
127	269	34. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	23007
128	270	34. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	23008
129	271	35. NORMAL	KAFETERYA	13766 / 684219	233	23009
130	272	2. BODRUM	DÜKKAN	5521 / 684219	233	23010

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
131	273	2. BODRUM	DÜKKAN	550 / 684219	233	23011
132	274	2. BODRUM	DÜKKAN	245 / 684219	233	23012
133	275	2. BODRUM	DÜKKAN	2584 / 684219	233	23013
134	276	2. BODRUM	DÜKKAN	4845 / 684219	233	23014
135	277	2. BODRUM	DÜKKAN	5326 / 684219	233	23015
136	278	2. BODRUM	DÜKKAN	1607 / 684219	233	23016
137	279	2. BODRUM	DÜKKAN	5326 / 684219	233	23017
138	280	2. BODRUM	DÜKKAN	4845 / 684219	233	23018
139	281	2. BODRUM	DÜKKAN	2584 / 684219	233	23019
140	282	2. BODRUM	DÜKKAN	797 / 684219	233	23020
141	283	2. BODRUM	DÜKKAN	5521 / 684219	233	23021
142	284	2. BODRUM	DÜKKAN	241 / 684219	233	23022
143	285	2. BODRUM	DÜKKAN	1586 / 684219	233	23023
144	286	2. BODRUM	DÜKKAN	606 / 684219	233	23024
145	287	1. BODRUM	OFİS	6273 / 684219	233	23025
146	288	1. BODRUM	OFİS	3096 / 684219	233	23026
147	289	1. BODRUM	OFİS	3946 / 684219	233	23027
148	290	1. BODRUM	OFİS	5825 / 684219	233	23028
149	291	1. BODRUM	OFİS	3224 / 684219	233	23029
150	292	1. BODRUM	OFİS	3553 / 684219	233	23030
151	293	1. BODRUM	OFİS	2829 / 684219	233	23031
152	294	1. BODRUM	OFİS	2829 / 684219	233	23032
153	295	1. BODRUM	OFİS	3553 / 684219	233	23033
154	296	1. BODRUM	OFİS	3224 / 684219	233	23034
155	297	1. BODRUM	OFİS	5818 / 684219	233	23035
156	298	1. BODRUM	OFİS	3945 / 684219	233	23036
157	299	1. BODRUM	OFİS	3096 / 684219	233	23037
158	300	1. BODRUM	OFİS	6273 / 684219	233	23038
159	301	ZEMİN	OFİS	10530 / 684219	233	23039
160	302	ZEMİN	OFİS	3768 / 684219	233	23040
161	303	ZEMİN	OFİS	5598 / 684219	233	23041
162	304	ZEMİN	OFİS	3165 / 684219	233	23042
163	305	ZEMİN	OFİS	3489 / 684219	233	23043
164	306	ZEMİN	OFİS	2789 / 684219	233	23044
165	307	ZEMİN	OFİS	2789 / 684219	233	23045
166	308	ZEMİN	OFİS	3489 / 684219	233	23046
167	309	ZEMİN	OFİS	3165 / 684219	233	23047
168	310	ZEMİN	OFİS	5591 / 684219	233	23048
169	311	ZEMİN	OFİS	3768 / 684219	233	23049
170	312	ZEMİN	OFİS	10530 / 684219	233	23050
171	313	1. NORMAL	OFİS	10155 / 684219	233	23051
172	314	1. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23052
173	315	1. NORMAL	OFİS	4579 / 684219	233	23053
174	316	1. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	233	23054
175	317	1. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	233	23055
176	318	1. NORMAL	OFİS	2691 / 684219	233	23056
177	319	1. NORMAL	OFİS	2688 / 684219	233	23057
178	320	1. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	233	23058
179	321	1. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	233	23059
180	322	1. NORMAL	OFİS	4580 / 684219	233	23060

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
181	323	1. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23061
182	324	1. NORMAL	OFİS	10140 / 684219	233	23062
183	325	2. NORMAL	OFİS	10155 / 684219	233	23063
184	326	2. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23064
185	327	2. NORMAL	OFİS	4579 / 684219	234	23065
186	328	2. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	234	23066
187	329	2. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	234	23067
188	330	2. NORMAL	OFİS	2691 / 684219	234	23068
189	331	2. NORMAL	OFİS	2688 / 684219	234	23069
190	332	2. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	234	23070
191	333	2. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	234	23071
192	334	2. NORMAL	OFİS	4580 / 684219	234	23072
193	335	2. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	234	23073
194	336	2. NORMAL	OFİS	10140 / 684219	234	23074

4.1.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

Şişli Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 07.12.2017 tarihli takyidat belgelerine ve tarafımızca 18.12.2017 tarih ve saat 10:54 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden değerlemeye konu taşınmazlara örnek teşkil etmesi için temin edilen 1 no'lu bağımsız bölüme ait "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- 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 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 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 yevmiye 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).

11, 12, 33, 68 ve 140 No'lu Bağımsız Bölümler Haricinde Müstereken

Rehinler Bölümü:

- Alternatifbank A.Ş. lehine 1. dereceden 160.000.000,-USD bedelle ipotek şerhi. (01.12.2015 tarih ve 21059 yevmiye no ile)

Not: 11, 12, 33, 68 ve 140 no'lu bağımsız bölümler üzerinde bulunan ipotek şerhi 04.10.2016 tarih ve 17083 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı, kat mülkiyeti ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta 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)

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

4.1.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Şişli Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 22.06.2015 tarih ve 2015.8287/R.1848650 numaralı mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	1	3. NORMAL	KONUT	61,5
2	2	3. NORMAL	KONUT	59,3
3	3	3. NORMAL	KONUT	60,8
4	4	3. NORMAL	KONUT	47,17
5	5	3. NORMAL	KONUT	125,73
6	6	3. NORMAL	KONUT	47,17
7	7	3. NORMAL	KONUT	60,8
8	8	3. NORMAL	KONUT	59,3
9	9	3. NORMAL	KONUT	61,5
10	11	5. NORMAL	KONUT	59,3
11	12	5. NORMAL	KONUT	60,8
12	23	6. NORMAL	KONUT	125,73
13	27	6. NORMAL	KONUT	61,5
14	29	7. NORMAL	KONUT	59,3
15	32	7. NORMAL	KONUT	125,73
16	33	7. NORMAL	KONUT	47,17
17	34	7. NORMAL	KONUT	60,8
18	38	8. NORMAL	KONUT	59,3
19	41	8. NORMAL	KONUT	125,73
20	56	10. NORMAL	KONUT	59,3
21	59	10. NORMAL	KONUT	125,73

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
22	61	10. NORMAL	KONUT	60,8
23	62	10. NORMAL	KONUT	59,3
24	68	11. NORMAL	KONUT	125,73
25	70	11. NORMAL	KONUT	60,8
26	71	11. NORMAL	KONUT	59,3
27	75	12. NORMAL	KONUT	60,8
28	80	12. NORMAL	KONUT	59,3
29	82	13. NORMAL	KONUT	61,5
30	83	13. NORMAL	KONUT	59,3
31	84	13. NORMAL	KONUT	60,8
32	85	13. NORMAL	KONUT	47,17
33	86	13. NORMAL	KONUT	125,73
34	87	13. NORMAL	KONUT	47,17
35	88	13. NORMAL	KONUT	60,8
36	89	13. NORMAL	KONUT	59,3
37	90	13. NORMAL	KONUT	61,5
38	91	14. NORMAL	KONUT	61,5
39	92	14. NORMAL	KONUT	59,3
40	93	14. NORMAL	KONUT	60,8
41	97	14. NORMAL	KONUT	60,8
42	98	14. NORMAL	KONUT	59,3
43	99	14. NORMAL	KONUT	61,5
44	107	15. NORMAL	KONUT	59,3
45	115	16. NORMAL	KONUT	60,8
46	130	19. NORMAL	KONUT	47,17
47	132	19. NORMAL	KONUT	47,17
48	134	19. NORMAL	KONUT	59,3
49	137	20. NORMAL	KONUT	59,3
50	139	20. NORMAL	KONUT	47,17
51	140	20. NORMAL	KONUT	125,73
52	141	20. NORMAL	KONUT	47,17
53	146	21. NORMAL	KONUT	59,3
54	150	21. NORMAL	KONUT	47,17
55	151	21. NORMAL	KONUT	60,8
56	152	21. NORMAL	KONUT	59,3
57	156	22. NORMAL	KONUT	60,8
58	160	22. NORMAL	KONUT	60,8
59	168	23. NORMAL	KONUT	47,17
60	169	23. NORMAL	KONUT	60,8
61	170	23. NORMAL	KONUT	59,3
62	171	23. NORMAL	KONUT	61,5
63	196	26. NORMAL	KONUT	60,8
64	197	26. NORMAL	KONUT	59,3
65	198	26. NORMAL	KONUT	61,5
66	208	28. NORMAL	KONUT	61,5

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
67	209	28. NORMAL	KONUT	59,3
68	210	28. NORMAL	KONUT	60,8
69	211	28. NORMAL	KONUT	47,17
70	212	28. NORMAL	KONUT	125,73
71	213	28. NORMAL	KONUT	47,17
72	214	28. NORMAL	KONUT	60,8
73	215	28. NORMAL	KONUT	59,3
74	216	28. NORMAL	KONUT	61,5
75	217	29. NORMAL	KONUT	61,5
76	218	29. NORMAL	KONUT	59,3
77	219	29. NORMAL	KONUT	60,8
78	220	29. NORMAL	KONUT	47,17
79	221	29. NORMAL	KONUT	125,73
80	222	29. NORMAL	KONUT	47,17
81	223	29. NORMAL	KONUT	60,8
82	224	29. NORMAL	KONUT	59,3
83	225	29. NORMAL	KONUT	61,5
84	226	30. NORMAL	KONUT	61,5
85	227	30. NORMAL	KONUT	59,3
86	228	30. NORMAL	KONUT	60,8
87	229	30. NORMAL	KONUT	47,17
88	230	30. NORMAL	KONUT	125,73
89	231	30. NORMAL	KONUT	47,17
90	232	30. NORMAL	KONUT	60,8
91	233	30. NORMAL	KONUT	59,3
92	234	30. NORMAL	KONUT	61,5
93	235	31. NORMAL	KONUT	61,5
94	236	31. NORMAL	KONUT	59,3
95	237	31. NORMAL	KONUT	60,8
96	238	31. NORMAL	KONUT	47,17
97	239	31. NORMAL	KONUT	125,73
98	240	31. NORMAL	KONUT	47,17
99	241	31. NORMAL	KONUT	60,8
100	242	31. NORMAL	KONUT	59,3
101	243	31. NORMAL	KONUT	61,5
102	244	32. NORMAL	KONUT	61,5
103	245	32. NORMAL	KONUT	59,3
104	246	32. NORMAL	KONUT	60,8
105	247	32. NORMAL	KONUT	47,17
106	248	32. NORMAL	KONUT	125,73
107	249	32. NORMAL	KONUT	47,17
108	250	32. NORMAL	KONUT	60,8
109	251	32. NORMAL	KONUT	59,3
110	252	32. NORMAL	KONUT	61,5
111	253	33. NORMAL	KONUT	61,5

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
112	254	33. NORMAL	KONUT	59,3
113	255	33. NORMAL	KONUT	60,8
114	256	33. NORMAL	KONUT	47,17
115	257	33. NORMAL	KONUT	125,73
116	258	33. NORMAL	KONUT	47,17
117	259	33. NORMAL	KONUT	60,8
118	260	33. NORMAL	KONUT	59,3
119	261	33. NORMAL	KONUT	61,5
120	262	34. NORMAL	KONUT	61,5
121	263	34. NORMAL	KONUT	59,3
122	264	34. NORMAL	KONUT	60,8
123	265	34. NORMAL	KONUT	47,17
124	266	34. NORMAL	KONUT	125,73
125	267	34. NORMAL	KONUT	47,17
126	268	34. NORMAL	KONUT	60,8
127	269	34. NORMAL	KONUT	59,3
128	270	34. NORMAL	KONUT	61,5
129	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48
130	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238
131	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73
132	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56
133	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,4
134	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86
135	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63
136	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26
137	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63
138	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86
139	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,4
140	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36
141	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238
142	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41
143	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37
144	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13
145	287	1. BODRUM	OFİS	270,45
146	288	1. BODRUM	OFİS	133,47
147	289	1. BODRUM	OFİS	170,13
148	290	1. BODRUM	OFİS	251,12
149	291	1. BODRUM	OFİS	139,01
150	292	1. BODRUM	OFİS	153,16
151	293	1. BODRUM	OFİS	121,95
152	294	1. BODRUM	OFİS	121,95
153	295	1. BODRUM	OFİS	153,16
154	296	1. BODRUM	OFİS	139,01
155	297	1. BODRUM	OFİS	250,83
156	298	1. BODRUM	OFİS	170,09

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
157	299	1. BODRUM	OFİS	133,47
158	300	1. BODRUM	OFİS	270,45
159	301	ZEMİN	OFİS	453,98
160	302	ZEMİN	OFİS	162,45
161	303	ZEMİN	OFİS	241,35
162	304	ZEMİN	OFİS	136,43
163	305	ZEMİN	OFİS	150,41
164	306	ZEMİN	OFİS	120,24
165	307	ZEMİN	OFİS	120,24
166	308	ZEMİN	OFİS	150,41
167	309	ZEMİN	OFİS	136,43
168	310	ZEMİN	OFİS	241,04
169	311	ZEMİN	OFİS	162,45
170	312	ZEMİN	OFİS	453,97
171	313	1. NORMAL	OFİS	437,8
172	314	1. NORMAL	OFİS	131,9
173	315	1. NORMAL	OFİS	197,41
174	316	1. NORMAL	OFİS	124,82
175	317	1. NORMAL	OFİS	137,17
176	318	1. NORMAL	OFİS	116
177	319	1. NORMAL	OFİS	115,89
178	320	1. NORMAL	OFİS	137,17
179	321	1. NORMAL	OFİS	124,82
180	322	1. NORMAL	OFİS	197,45
181	323	1. NORMAL	OFİS	131,9
182	324	1. NORMAL	OFİS	437,13
183	325	2. NORMAL	OFİS	437,81
184	326	2. NORMAL	OFİS	131,9
185	327	2. NORMAL	OFİS	197,4
186	328	2. NORMAL	OFİS	124,82
187	329	2. NORMAL	OFİS	137,17
188	330	2. NORMAL	OFİS	116
189	331	2. NORMAL	OFİS	115,88
190	332	2. NORMAL	OFİS	137,17
191	333	2. NORMAL	OFİS	124,82
192	334	2. NORMAL	OFİS	197,46
193	335	2. NORMAL	OFİS	131,9
194	336	2. NORMAL	OFİS	437,14
TOPLAM				20.379,36

- Yerinde yapılan incelemelere göre değerlemeye konu bağımsız bölümler; kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygundur.

4.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre 01.12.2016 tarih ve 2016/21756-R-2076401/22074/50960 sayılı yazısının değişmediği şifahen öğrenilmiş olup, rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 07.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 9773 Ada 1-2 Parseller (Tevhid işlemleri sonucu 9773 Ada, 3 Parsel olan) Uygulama İmar Planı'nda "**Turizm Tesis Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- Plan onama sınırı Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2. bölge, 246DY1C pafta, 9773 ada, 1 ve 2 no'lu parseller sınırındadır.
- Planlama alanı fonksiyonu: Turizm Tesis Alanı'dır.
- Turizm tesis alanında; iş merkezleri, ofis – büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ile otel, motel vb. konaklama tesisleri ile rezidans (konut), apart konut yapıları ve sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kurumlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ile özel eğitim ve özel sağlık, özel spor tesisleri gibi yapılar yapılabilir.
- Parselde birden çok fonksiyon ayrı ayrı kullanılabilir gibi, bir tanesi de kullanılabilir.
- Yapılaşma koşulları; **Emsal (E): 3,00** ve **Hmax: Serbest**'dir.
- Emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- Bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen ilk iki bodrum kat emsale dahil değildir.
- Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1,20 m.'yi, cephesi bina cephesinin 1/3'ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
- Normal kat yükseklikleri 4,00 metreyi aşamaz. Zemin kat ve ticaret alanlarında kat yükseklikleri mimari avan proje ile belirlenecektir.
- Planlama alanında yapılacak blokların boyut ve şekilleri ile bloklar arası mesafeleri yönetmelik hükümlerine tabi olmayıp emsal arttırmamak kaydıyla vaziyet planı ve mimari avan projesine göre belirlenecektir.
- Planlama alanında deprem yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Parsel bazında yapılacak jeolojik ve jeoteknik etüd raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
- Uygulama aşamasında bölgeden geçen raylı sistemlere ilişkin olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınacaktır.
- Uygulama mimari avan proje doğrultusunda yapılacaktır.
- Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri geçerlidir.

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.2.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile, değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlandıkları binaya ait;
- 22.06.2015 tarih ve 2015.8287/R.1848650 numaralı mimari proje, 04.11.2011 tarih ve 3/1 no'lu yapı ruhsatı (yapı alanı 57.378,83 m²), 03.08.2012 tarih ve 11/3-1 no'lu tadilat yapı ruhsatı (yapı alanı 53.584,50 m²), 18.08.2014 tarih ve bila no'lu tadilat yapı ruhsatı (yapı alanı 68.612,38 m²), 26.06.2015 tarih ve 11/3-1 sayılı tadilat yapı ruhsatı (yapı alanı 68.917,09 m²) ve 25.01.2016 tarih ve 1895097 no'lu yapı kullanma izin belgesi (yapı alanı 68.917,09 m²) bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için; 25.01.2016 tarih ve 1895097 no'lu yapı kullanma izin belgesinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

4.2.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.

4.3. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde değerlendirme konusu gayrimenkullerin; 10.02.2016 tarih ve 2510 yevmiye no ile kat mülkiyetine geçmiş olduğu ve bu dönemden önceki malik durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan üç adet değerlendirme raporu mevcut olup, raporlara ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Şişli ilçesi, İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde, 2 kapı numaralı yerde konumlu Nuro Tower bünyesinde bulunan 194 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerin 128 tanesi konut, 50 tanesi ofis, 15 tanesi dükkan ve 1 tanesi ise kafeteryadır.

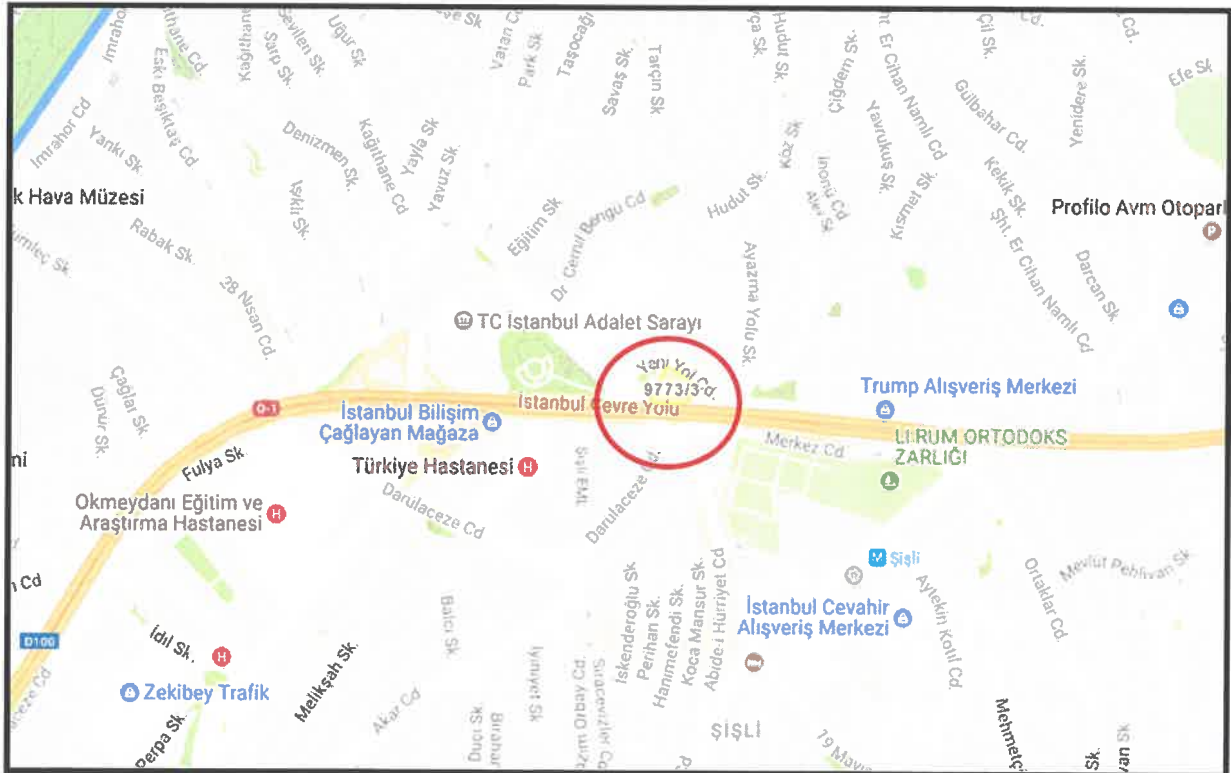
Dükkanlar kısmen kiracıları tarafından kullanılmakta olup, diğer bağımsız bölümler boş durumdadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Nuro Tower'a ulaşım; İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazalarının, alışveriş merkezlerinin ve rezidans projelerinin üzerinde bulunduğu Büyükdere Caddesi'nin Çağlayan semtine devamı niteliğindeki Yeni Yol Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Nuro Tower; Yeni Yol Caddesi üzerinde, Mecidiyeköy - Çağlayan istikameti takip edilirken yolun sol tarafında konumlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde; Florence Nightingale Hastanesi, Çağlayan Adalet Sarayı, Şişli Endüstri Meslek Lisesi, Trump Towers blokları, ticaret merkezleri ve zemin katları genelde iş yeri, normal katları ise yoğun olarak ofis amacıyla kullanılan 4 - 10 katlı betonarme binalar bulunmaktadır. Projenin cepheli olduğu; D100 (E-5) Karayolu İstanbul'un en önemli ana arteri, Yeni Yol Caddesi ise bölgenin ana arteri olup yoğun bir araç trafiğine sahiptir.

Merkezi konumları, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, reklam kabiliyeti, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli ve yeni inşa edilmiş bir proje içerisinde yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 2
KAT ADEDİ	45 (7 bodrum, zemin, 36 normal ve çatı katı)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	68.917,09 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	6 adet (4 adet 700 kVA ve 2 adet 605 kVA kapasiteli)
TRAFO	3 adet (Her biri 4.450 kVA kapasiteli)
PARATONER	Faraday Kafesi
ISITMA SİSTEMİ	F-C ile 1100 kW ve 425 kW ikişer adet kazan mevcut
SOĞUTMA SİSTEMİ	F-C ile 1300 kW ve 350 kW ikişer adet soğutma grubu mevcut
ASANSÖR	Otopark katlarında 3 adet, çarşıda 2 adet ve kulede 8 adet olmak üzere toplam 13 adet
SU-KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Duman, ısı detektörleri, kombine detektörler, buton ve flaşörler mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TES.	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut (2 adet bina içerisinde betonarme)
DIŞ CEPHESİ	Alüminyum ve cam kompozit giydirme cephe
OTOPARK	620 araçlık kapalı otopark

5.3. BİNANIN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- 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 dükkan ve 1 adet kafeterya olmak üzere toplam 336 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 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 edilmiştir.
- Ortak kullanım alanlarındaki tüm zemin, duvar ve tavan kaplamaları tamamlanmış durumdadır.
- Tüm bağımsız bölümler benzer iç mekan inşaat özelliklerine sahip olup, zeminler döşeme kaplamasına hazır halde yükseltilmiş döşeme, duvarlar; yüzey hazırlığı yapılmış alçı sıva kaplı, tavanlar ise brüt betondur.
- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı ve kullanım alanları raporun "5.4.1. Mimari Proje İncelemesi" başlığı altında tablo halinde sunulmuştur.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin her bir bağımsız bölümün tapudaki kendi niteliği olan "**konut / ofis / kafeterya / dükkan**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Türkiye Ekonomisi, 2017 yılının birinci çeyrek döneminde beklentilerin üzerine çıkarak %5 oranında büyüme göstermiştir. Söz konusu büyüme 2017 yılının tümü için iyimser büyüme beklentisini desteklemiştir. 2010 – 2016 dönemindeki birinci çeyreklerle karşılaştırıldığında 2017 birinci çeyrek büyümesi beklentilerin üzerinde olsa da, bu dönemki ortalamaların altında gerçekleşmiştir.

Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın (GSYH) 2017 birinci çeyreğinde geçen senenin aynı dönemine göre ABD Doları bazında %8.8 oranında düştüğü hesaplanmıştır. Bu gelişme Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında %25 değer kaybetmesi belirleyici olduğu. Sonuç olarak GSYH, 840 milyar Amerikan Doları düzeyinde geriledi. Kişi başına düşen milli gelirse yaklaşık 10.600 Amerikan Doları ile 2010 yılındaki düzeyinde gerçekleşti.

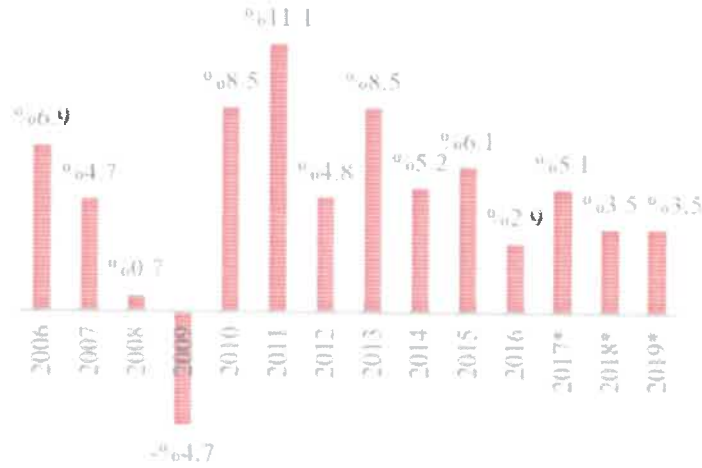
2017 birinci çeyrek dönemindeki beklentilerinin üzerinde olan büyümede, yatırım harcamalarındaki toparlanma rol oynadı. Yatırım harcamalarının alt kolları incelendiğinde, zincirlenmiş hacim indeksine göre yılın birinci çeyreğinde inşaat yatırımlarının yıllık bazda %10 arttığı tespit edildi.

Mayıs 2017'de gerçekleşen Fransa'daki Cumhurbaşkanlığı seçimini Macron'un kazanması sonucunun ardından Avrupa Birliği'nin geleceğine ilişkin endişelerin azalmasıyla birlikte Euro Alanı'nda ekonomik büyümeye ilişkin olumlu beklentiler güçlenmiştir. Söz konusu olumlu küresel iyileşmeye karşılık Trump sonrası ABD'de artan siyasi tansiyon ve FED'in faiz artırımlarına ilişkin beklentilerin piyasalarda belirsizlik yarattığı görüldü.

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

2016 için GSYH büyüme oranı; 2009'dan bu yana en düşük seviye olan %2.9 olarak açıklanmıştır. Ancak IMF'nin Ekim 2017'de yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Türkiye'nin 2017'de önemli bir büyüme oranı (%5.1) yakalayacağını öngörmektedir.

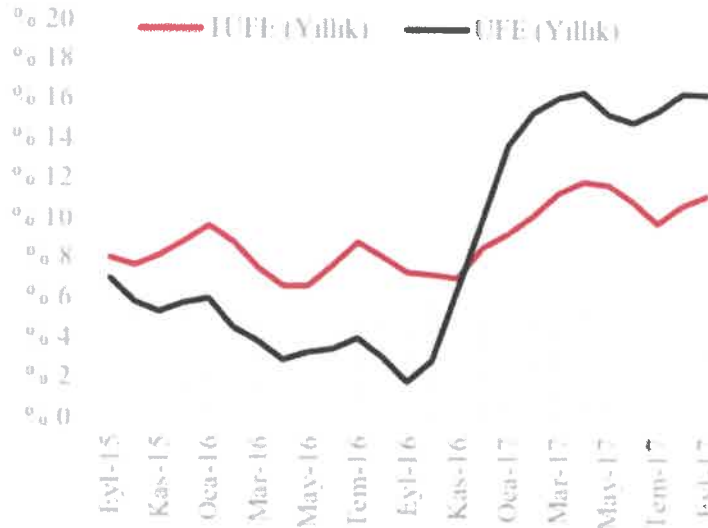
GSYH Büyüme Oranları



Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

6.1.2. ENFLASYON

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından hazırlanan Enflasyon Raporu 2017- III'e göre, TL'nin döviz sepetine karşı yaklaşık %25 değer kaybetmesi, arz koşullarının yol açtığı gıda fiyatları artışları, artan petrol fiyatları ve daha önceki vergi düzenlemeleri nedeniyle tüketici enflasyonu Aralık ayından itibaren yükseliş eğilimi göstermiştir.

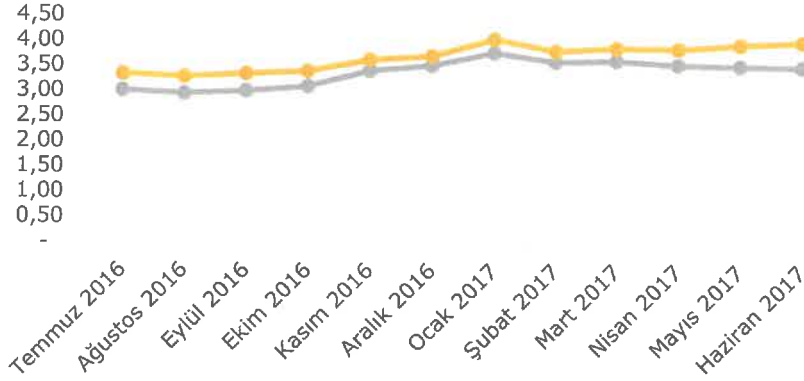


Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

6.1.3. POLİTİKA FAİZİ

Para Politikası Kurulu, Haziran 2017 toplantısında faizini %8 oranında sabit tuttuğunu açıklamıştır. Politika faizi, Kasım 2016 yılında yapılan toplantıda %7,5'ten %8'e yükseltildi. Kurul, Haziran toplantısında %9.25 olan faiz koridorunun üst bandı ve %7.25 olan alt bandında değişiklik yapmadı. Geç likitide penceresi faiz oranında %12.25 olarak açıldı. Kurul tarafından yapılan açıklamada, son aylarda yaşanan maliyet yönlü gelişmeler ve gıda fiyatlarında beklenen kısmi düzeltmenin sınırlayıcı etkisi olduğu belirtilmiştir. Bu etkiye rağmen enflasyonun bulunduğu yüksek seviyeler fiyatlandırma davranışlarına dair risk oluşturduğu, bunun üzerine Kurul'un sıkı para politikası koruma kararı verdiğini beyan etmiştir.

Politika Faizi (Haftalık Repo)



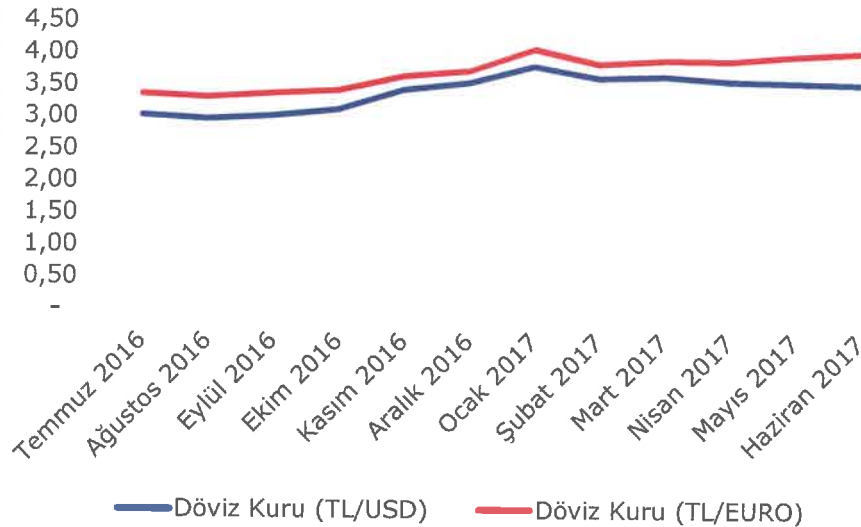
Kaynak: TCMB

6.1.4. DÖVİZ KURLARI

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında Türk Lirasının değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu düşürme kararının ardından ise Türk Lirasında keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, FED'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde Türk Lirası üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır.

Aylık ortalama döviz kuru bazında Türk Lirası, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında Türk Lirasının yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile FED'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Döviz Kurları (Aylık Ortalama)



Kaynak: TCMB

6.1.5. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2016 yılının Aralık ayında endeks, dördüncü çeyrekte artan ekonomik ve siyasi belirsizliklerin etkisiyle, Ekim 2015'ten bu yana en düşük seviye olan 63,4 olarak ölçülmüştür.

6.1.6. KONUT PİYASASI

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3. Çeyrek Raporu"na göre; 2017 yılı ilk çeyreğinde nihai tüketiciye sağlanan teşviklerle birlikte konut satışlarında bir hareketlilik gözlenmiştir. 2017 yılı Mart ayı ortasında binde 20'den binde 15'e düşürülen tapu harcı uygulamasının Eylül ayı sonu itibarıyla son bulması ve sürenin uzatılmaması tapu tescillerinde önemli bir hareketliliğe sebep olmuştur. Bu hareketlilik ile birlikte 2017 yılı 3. çeyreği bir önceki çeyreğe göre %14,5, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %10 oranında bir büyüme yakalamıştır.

İlk kez satılan konutlarda, 3. çeyrek itibarıyla 2. çeyreğe göre %20'lik bir artış, ikinci el satışlarda ise %1,4 seviyesinde daralma söz konusu oldu. İpotekli satışlardaki azalma trendi ile birlikte değerlendirdiğimizde 3. çeyrekte konut piyasasının ipotekli olmayan ilk el satışlara yönelmiş olduğu söylenebilir. 2017 ilk yarıyılında görülen yeni konut satışlarındaki yavaşlamanın 3. çeyrek ile birlikte tekrar pozitif bir seyir izlediği söylenebilir. Ancak bu seyrinde ağırlıklı olarak tapu harç indiriminden yararlanmak üzere yapılan satışların etkili olduğu düşünülmektedir.

TCMB verilerine göre; 2017 yılı 2. çeyreği ile birlikte konut fiyat endeks artışının yavaşlama trendine geçtiği ve 3. çeyrekte de bu durumun artarak devam ettiği görülmüştür. Nisan ayında %13,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Ağustos ayında %11,31'e kadar gerilemiştir. Başka bir deyişle, konut fiyatlarındaki artış yavaşlamıştır. Konut fiyatlarındaki artışın yavaşlama trendinde olmasının yatırım amaçlı yapılan konut satışlarında motivasyonu kaybettirici etki yaptığı söylenebilir.

Yabancıya konut satışları ise 2. çeyreğe göre yaklaşık %6, 2016 yılının aynı dönemine göre yaklaşık %47 artış ile 5.646 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. 3. çeyrekte, Suudi Arabistan ve Irak vatandaşlarına yapılan konut satışlarının yabancıya konut satışlarındaki payı yaklaşık %31 olarak gerçekleşmiştir. Yabancıya konut satışlarında uygulanan vergi muafiyeti ve vatandaşlık izni gibi teşviklerin etkisi olduğu düşünülmektedir.

2017 3. çeyrek konut satış istatistiklerine bakıldığında verilerin oldukça olumlu geldiği görünmektedir. İpotekli satışlarda önemli bir ivme kaybı bu çeyrekte gözlenirken, toplam satış rakamlarının bu denli yüksek gerçekleşmesinde en önemli nedeninin tapu harçlarındaki indirimden yararlanma motivasyonu olduğu düşünülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ŞİŞLİ İLÇESİ

İstanbul ilinin Avrupa yakasından yer alan ilçedir. 25 mahallesi bulunan Şişli; doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihi eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi 1987'de, Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlanmıştır.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir.

Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir.

İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir.

Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir.

Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 272.803 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK KONUTLAR

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazların konumlandığı Nuro Tower'ın 6. katında bulunan, 94 m² alanlı olarak pazarlanan 1+0 daire 2.100.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 22.340,-TL)
İlgili Tel: 0212 291 32 77
- 2) Taşınmazların konumlandığı Nuro Tower'ın 6. katında bulunan, 73 m² alanlı olarak pazarlanan 1+0 daire 485.000,-USD (~ 1.848.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 6.645,-USD / ~ 25.320,-TL)
İlgili Tel: 0212 777 30 50
- 3) Taşınmazların konumlandığı Nuro Tower'ın 16. katında bulunan, kısmi boğaz manzaralı, 94 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 daire 1.995.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 21.220,-TL)
İlgili Tel: 0537 859 85 01

4) Taşınmazların konumlandığı Nurol Tower'ın 10. katında bulunan, 195 m² alanlı olarak pazarlanan 1+0 daire 1.285.000,-USD (~ 4.896.000,-TL) bedelle satılıktır.

(m² birim satış fiyatı ~ 6.590,-USD / ~ 25.110,-TL)

İlgili Tel: 0212 325 04 40

5) Taşınmazların konumlandığı Nurol Tower'ın 7. katında bulunan, 94 m² alanlı olarak pazarlanan 1+0 daire 530.000,-USD (~ 2.020.000,-TL) bedelle satılıktır.

(m² birim satış fiyatı ~ 5.640,-USD / ~ 21.490,-TL)

İlgili Tel: 0212 651 28 18

Not: 28.12.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,8104 TL'dir.

6.3.2. SATILIK OFİSLER

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Astoria Projesi bünyesinde, normal katta yer alan, 163 m² alanlı olarak pazarlanan ofis 960.000,-USD (~ 3.658.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 5.890,-USD / ~ 22.440,-TL)

İlgili Tel: 0 (212) 282 15 15

2) Nurol Tower Projesi bünyesinde zemin katta yer alan, 197 m² alanlı olarak pazarlanan ofis 1.350.000,-USD (~ 5.144.000,-TL) bedelle satılıktır.

(m² birim fiyatı ~ 6.855,-USD / ~ 26.110,-TL)

İlgili Tel: 0 (532) 491 83 93

3) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Trump Tower Projesi bünyesinde, 16. normal katta yer alan, deniz manzaralı, 275 m² alanlı olarak pazarlanan ofis 1.850.000,-USD (~ 7.049.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 6.725,-USD / ~ 25.630,-TL)

İlgili Tel: 0 (850) 239 52 17

4) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Astoria Projesi bünyesinde, normal katta yer alan, 210 m² alanlı olarak pazarlanan ofis 1.300.000,-USD (~ 4.954.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 6.190,-USD / ~ 23.590,-TL)

İlgili Tel: 0 (850) 239 52 17

Not: 28.12.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,8104 TL'dir.

6.3.3. SATILIK DÜKKANLAR

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin katındaki 900 m² olarak pazarlanan dükkan 3.500.000,-USD (~ 13.336.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 3.890,-USD / ~ 14.820,-TL)

İlgili Tel: 0 (212) 502 50 52

2) Taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin katındaki 110 m² olarak pazarlanan dükkan 2.500.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim fiyatı ~ 22.730,-TL)

İlgili Tel: 0 (212) 502 50 52

3) Taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin katındaki 122 m² olarak pazarlanan dükkan 2.760.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim fiyatı ~ 22.620,-TL)

İlgili Tel: 0 (212) 216 85 47

Not: 28.12.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,8104 TL'dir.

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları,
- Çevrenin yüksek ticaret potansiyeli,
- D100 (E-5) Karayolu'na üst kottan cephe olması,
- Yeni inşa edilmiş bir bina içerisinde yer almaları,
- Otoparkının olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Bölgede çok sayıda benzer tipte yeni projenin inşa edilmekte olması,
- Ofislerdeki boşluk oranlarının yükselmesi,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

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

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve

rapora konu taşınmazın ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede ise bağımsız bölümler brüt alanları (kat koridorları ve ortak alanlar hariç alan) dikkate alınmıştır. Bu durum emsal analizinde "eklentili brüt alan farkı" olarak dikkate alınmıştır.

Konut emsalleri; değerlemeye konu 1 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise bina içerisinde buldukları konum bakımından 1 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

KONUT PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	22.340	-5%	0%	0%	50%	0%	-20%	27.930
Emsal 2	25.320	-10%	0%	0%	50%	-5%	-20%	29.120
Emsal 3	21.220	-15%	0%	0%	50%	0%	-10%	26.530
Emsal 4	25.110	-15%	0%	0%	50%	5%	-20%	30.130
Emsal 5	21.490	-5%	0%	0%	50%	0%	-10%	29.010
Ortalama								28.540

Ofis emsalleri; değerlemeye konu 287 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer ofisler ise bina içerisinde buldukları konum bakımından 287 no'lu

bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

OFİS PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	22.440	5%	5%	5%	30%	-5%	-10%	29.170
Emsal 2	26.110	20%	0%	0%	0%	-5%	-10%	27.420
Emsal 3	25.630	-15%	5%	5%	30%	0%	-10%	29.470
Emsal 4	23.590	-10%	5%	5%	30%	0%	-10%	28.310
Ortalama								28.590

Dükkan emsalleri; değerlemeye konu 272 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim Pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer dükkanlar ise bina içerisinde buldukları konum bakımından 272 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

DÜKKAN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	14.820	35%	15%	15%	20%	20%	-10%	28.900
Emsal 2	22.730	5%	10%	10%	20%	-5%	-10%	29.550
Emsal 3	22.620	10%	10%	10%	20%	-5%	-10%	30.540
Ortalama								29.660

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

PAZAR DEĞERLERİ						
SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	1	3. NORMAL	KONUT	61,50	28.540	1.755.000
2	2	3. NORMAL	KONUT	59,30	28.660	1.700.000
3	3	3. NORMAL	KONUT	60,80	27.150	1.650.000
4	4	3. NORMAL	KONUT	47,17	26.780	1.265.000
5	5	3. NORMAL	KONUT	125,73	23.910	3.005.000
6	6	3. NORMAL	KONUT	47,17	26.780	1.265.000
7	7	3. NORMAL	KONUT	60,80	27.370	1.665.000
8	8	3. NORMAL	KONUT	59,30	28.790	1.705.000
9	9	3. NORMAL	KONUT	61,50	28.670	1.765.000
10	11	5. NORMAL	KONUT	59,30	22.480	1.335.000
11	12	5. NORMAL	KONUT	60,80	21.900	1.330.000
12	23	6. NORMAL	KONUT	125,73	23.370	2.940.000
13	27	6. NORMAL	KONUT	61,50	24.120	1.485.000
14	29	7. NORMAL	KONUT	59,30	23.970	1.420.000
15	32	7. NORMAL	KONUT	125,73	24.120	3.035.000
16	33	7. NORMAL	KONUT	47,17	24.120	1.140.000
17	34	7. NORMAL	KONUT	60,80	23.670	1.440.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
18	38	8. NORMAL	KONUT	59,30	24.270	1.440.000
19	41	8. NORMAL	KONUT	125,73	24.500	3.080.000
20	56	10. NORMAL	KONUT	59,30	24.870	1.475.000
21	59	10. NORMAL	KONUT	125,73	25.250	3.175.000
22	61	10. NORMAL	KONUT	60,80	24.550	1.495.000
23	62	10. NORMAL	KONUT	59,30	24.870	1.475.000
24	68	11. NORMAL	KONUT	125,73	25.630	3.220.000
25	70	11. NORMAL	KONUT	60,80	24.850	1.510.000
26	71	11. NORMAL	KONUT	59,30	25.170	1.495.000
27	75	12. NORMAL	KONUT	60,80	25.140	1.530.000
28	80	12. NORMAL	KONUT	59,30	25.470	1.510.000
29	82	13. NORMAL	KONUT	61,50	26.810	1.650.000
30	83	13. NORMAL	KONUT	59,30	25.770	1.530.000
31	84	13. NORMAL	KONUT	60,80	25.430	1.545.000
32	85	13. NORMAL	KONUT	47,17	26.390	1.245.000
33	86	13. NORMAL	KONUT	125,73	26.390	3.320.000
34	87	13. NORMAL	KONUT	47,17	26.390	1.245.000
35	88	13. NORMAL	KONUT	60,80	25.430	1.545.000
36	89	13. NORMAL	KONUT	59,30	25.770	1.530.000
37	90	13. NORMAL	KONUT	61,50	26.810	1.650.000
38	91	14. NORMAL	KONUT	61,50	27.120	1.670.000
39	92	14. NORMAL	KONUT	59,30	26.070	1.545.000
40	93	14. NORMAL	KONUT	60,80	25.720	1.565.000
41	97	14. NORMAL	KONUT	60,80	25.720	1.565.000
42	98	14. NORMAL	KONUT	59,30	26.070	1.545.000
43	99	14. NORMAL	KONUT	61,50	27.120	1.670.000
44	107	15. NORMAL	KONUT	59,30	26.370	1.565.000
45	115	16. NORMAL	KONUT	60,80	26.310	1.600.000
46	130	19. NORMAL	KONUT	47,17	28.660	1.350.000
47	132	19. NORMAL	KONUT	47,17	28.660	1.350.000
48	134	19. NORMAL	KONUT	59,30	27.570	1.635.000
49	137	20. NORMAL	KONUT	59,30	27.870	1.655.000
50	139	20. NORMAL	KONUT	47,17	29.030	1.370.000
51	140	20. NORMAL	KONUT	125,73	29.030	3.650.000
52	141	20. NORMAL	KONUT	47,17	29.030	1.370.000
53	146	21. NORMAL	KONUT	59,30	28.170	1.670.000
54	150	21. NORMAL	KONUT	47,17	29.410	1.385.000
55	151	21. NORMAL	KONUT	60,80	27.770	1.690.000
56	152	21. NORMAL	KONUT	59,30	28.170	1.670.000
57	156	22. NORMAL	KONUT	60,80	28.070	1.705.000
58	160	22. NORMAL	KONUT	60,80	28.070	1.705.000
59	168	23. NORMAL	KONUT	47,17	30.170	1.425.000
60	169	23. NORMAL	KONUT	60,80	28.360	1.725.000
61	170	23. NORMAL	KONUT	59,30	28.770	1.705.000
62	171	23. NORMAL	KONUT	61,50	29.910	1.840.000
63	196	26. NORMAL	KONUT	60,80	29.240	1.780.000
64	197	26. NORMAL	KONUT	59,30	29.670	1.760.000
65	198	26. NORMAL	KONUT	61,50	30.830	1.895.000
66	208	28. NORMAL	KONUT	61,50	31.450	1.935.000
67	209	28. NORMAL	KONUT	59,30	30.270	1.795.000
68	210	28. NORMAL	KONUT	60,80	29.820	1.815.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
69	211	28. NORMAL	KONUT	47,17	32.060	1.510.000
70	212	28. NORMAL	KONUT	125,73	32.060	4.030.000
71	213	28. NORMAL	KONUT	47,17	32.060	1.510.000
72	214	28. NORMAL	KONUT	60,80	29.820	1.815.000
73	215	28. NORMAL	KONUT	59,30	30.270	1.795.000
74	216	28. NORMAL	KONUT	61,50	31.450	1.935.000
75	217	29. NORMAL	KONUT	61,50	31.760	1.955.000
76	218	29. NORMAL	KONUT	59,30	30.570	1.815.000
77	219	29. NORMAL	KONUT	60,80	30.110	1.830.000
78	220	29. NORMAL	KONUT	47,17	32.430	1.530.000
79	221	29. NORMAL	KONUT	125,73	32.430	4.075.000
80	222	29. NORMAL	KONUT	47,17	32.430	1.530.000
81	223	29. NORMAL	KONUT	60,80	30.110	1.830.000
82	224	29. NORMAL	KONUT	59,30	30.570	1.815.000
83	225	29. NORMAL	KONUT	61,50	31.760	1.955.000
84	226	30. NORMAL	KONUT	61,50	32.070	1.970.000
85	227	30. NORMAL	KONUT	59,30	30.870	1.830.000
86	228	30. NORMAL	KONUT	60,80	30.410	1.850.000
87	229	30. NORMAL	KONUT	47,17	32.810	1.550.000
88	230	30. NORMAL	KONUT	125,73	32.810	4.125.000
89	231	30. NORMAL	KONUT	47,17	32.810	1.550.000
90	232	30. NORMAL	KONUT	60,80	30.410	1.850.000
91	233	30. NORMAL	KONUT	59,30	30.870	1.830.000
92	234	30. NORMAL	KONUT	61,50	32.070	1.970.000
93	235	31. NORMAL	KONUT	61,50	32.390	1.990.000
94	236	31. NORMAL	KONUT	59,30	31.180	1.850.000
95	237	31. NORMAL	KONUT	60,80	30.710	1.865.000
96	238	31. NORMAL	KONUT	47,17	33.140	1.565.000
97	239	31. NORMAL	KONUT	125,73	33.140	4.165.000
98	240	31. NORMAL	KONUT	47,17	33.140	1.565.000
99	241	31. NORMAL	KONUT	60,80	30.710	1.865.000
100	242	31. NORMAL	KONUT	59,30	31.180	1.850.000
101	243	31. NORMAL	KONUT	61,50	32.390	1.990.000
102	244	32. NORMAL	KONUT	61,50	32.720	2.010.000
103	245	32. NORMAL	KONUT	59,30	31.490	1.865.000
104	246	32. NORMAL	KONUT	60,80	31.020	1.885.000
105	247	32. NORMAL	KONUT	47,17	33.470	1.580.000
106	248	32. NORMAL	KONUT	125,73	33.470	4.210.000
107	249	32. NORMAL	KONUT	47,17	33.470	1.580.000
108	250	32. NORMAL	KONUT	60,80	31.020	1.885.000
109	251	32. NORMAL	KONUT	59,30	31.490	1.865.000
110	252	32. NORMAL	KONUT	61,50	32.720	2.010.000
111	253	33. NORMAL	KONUT	61,50	33.040	2.030.000
112	254	33. NORMAL	KONUT	59,30	31.800	1.885.000
113	255	33. NORMAL	KONUT	60,80	31.330	1.905.000
114	256	33. NORMAL	KONUT	47,17	33.810	1.595.000
115	257	33. NORMAL	KONUT	125,73	33.810	4.250.000
116	258	33. NORMAL	KONUT	47,17	33.810	1.595.000
117	259	33. NORMAL	KONUT	60,80	31.330	1.905.000
118	260	33. NORMAL	KONUT	59,30	31.800	1.885.000
119	261	33. NORMAL	KONUT	61,50	33.040	2.030.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
120	262	34. NORMAL	KONUT	61,50	34.700	2.135.000
121	263	34. NORMAL	KONUT	59,30	33.390	1.980.000
122	264	34. NORMAL	KONUT	60,80	32.900	2.000.000
123	265	34. NORMAL	KONUT	47,17	35.500	1.675.000
124	266	34. NORMAL	KONUT	125,73	35.500	4.465.000
125	267	34. NORMAL	KONUT	47,17	35.500	1.675.000
126	268	34. NORMAL	KONUT	60,80	32.900	2.000.000
127	269	34. NORMAL	KONUT	59,30	33.390	1.980.000
128	270	34. NORMAL	KONUT	61,50	34.700	2.135.000
129	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48	23.730	14.085.000
130	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	29.660	7.060.000
131	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	35.590	845.000
132	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	29.660	315.000
133	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	26.690	2.975.000
134	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	15.130	3.160.000
135	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	15.130	3.475.000
136	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26	17.800	1.235.000
137	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	15.130	3.475.000
138	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	15.130	3.160.000
139	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	23.730	2.645.000
140	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	26.690	915.000
141	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	26.690	6.350.000
142	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	29.660	310.000
143	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	17.800	1.215.000
144	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	23.730	620.000
145	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	28.590	7.730.000
146	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	25.730	3.435.000
147	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	25.730	4.375.000
148	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	22.870	5.745.000
149	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	24.300	3.380.000
150	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	24.300	3.720.000
151	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	24.300	2.965.000
152	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	24.300	2.965.000
153	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	24.300	3.720.000
154	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	24.300	3.380.000
155	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	22.870	5.735.000
156	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	25.730	4.375.000
157	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	25.730	3.435.000
158	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	28.590	7.730.000
159	301	ZEMİN	OFİS	453,98	27.160	12.330.000
160	302	ZEMİN	OFİS	162,45	28.590	4.645.000
161	303	ZEMİN	OFİS	241,35	27.160	6.555.000
162	304	ZEMİN	OFİS	136,43	24.300	3.315.000
163	305	ZEMİN	OFİS	150,41	24.300	3.655.000
164	306	ZEMİN	OFİS	120,24	24.300	2.920.000
165	307	ZEMİN	OFİS	120,24	24.300	2.920.000
166	308	ZEMİN	OFİS	150,41	24.300	3.655.000
167	309	ZEMİN	OFİS	136,43	24.300	3.315.000
168	310	ZEMİN	OFİS	241,04	27.160	6.545.000
169	311	ZEMİN	OFİS	162,45	28.590	4.645.000
170	312	ZEMİN	OFİS	453,97	27.160	12.330.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
171	313	1. NORMAL	OFİS	437,80	27.160	11.890.000
172	314	1. NORMAL	OFİS	131,90	28.590	3.770.000
173	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	27.160	5.360.000
174	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	24.300	3.035.000
175	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	24.300	3.335.000
176	318	1. NORMAL	OFİS	116,00	24.300	2.820.000
177	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	24.300	2.815.000
178	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	24.300	3.335.000
179	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	24.300	3.035.000
180	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	27.160	5.365.000
181	323	1. NORMAL	OFİS	131,90	28.590	3.770.000
182	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	27.160	11.870.000
183	325	2. NORMAL	OFİS	437,81	27.160	11.890.000
184	326	2. NORMAL	OFİS	131,90	28.590	3.770.000
185	327	2. NORMAL	OFİS	197,40	27.160	5.360.000
186	328	2. NORMAL	OFİS	124,82	24.300	3.035.000
187	329	2. NORMAL	OFİS	137,17	24.300	3.335.000
188	330	2. NORMAL	OFİS	116,00	24.300	2.820.000
189	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	24.300	2.815.000
190	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	24.300	3.335.000
191	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	24.300	3.035.000
192	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	27.160	5.365.000
193	335	2. NORMAL	OFİS	131,90	28.590	3.770.000
194	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	27.160	11.875.000
TOPLAM						547.510.000

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların toplam pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri için **547.510.000,-TL (Beşyüzkırkyedimilyonbeşyüzonbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam Pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
PAZAR DEĞERİ	547.510.000	143.429.000	120.173.000

Not: 28.12.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,8173 TL ve 1,-EURO = 4,5560 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 604.353.150,-TL'dir. KDV oranı pazar değerinde net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, net 150 m²'den büyük konutlar ve tüm dükkan ile ofisler için % 18 olarak alınmıştır.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2017

(Değerleme tarihi: 26 Aralık 2017)



Uğur AVCI
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar Durumu Yazısı, Plan Notları ve Plan Örneği
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örneği ve Takyidat Belgeleri