



NUROL GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nurol Tower_Şişli / İSTANBUL
2016/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	: 01 Aralık 2016 tarih ve 006 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 26 Aralık 2016
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2016/NUROLGYO/006
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, Nurol Tower, 336 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 320 adet bağımsız bölüm.
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Tüm 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 Aylık Pazar Kira Değeri	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	2.548.150,-TL	706.530.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	---	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	---	727.700.000,-TL
Nihai Değer Takdiri	2.548.150,-TL	706.530.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

1
N. H. Baş

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
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	15
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	15
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	16
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	16
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	24
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	24
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	25
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	25
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	25
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	25
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	25
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	25
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	25
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	26
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	27
5.3.	BİNANIN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	27
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	28
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	28
6.1.	MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	28
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	30
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	31
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	35
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	35
7.1.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	35
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	36
8. BÖLÜM	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ	36
8.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	36
9. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	46
9.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	46
9.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	55
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	57
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	57
10.2.	BRÜT KİRA GETİRİ ORANI.....	57
11. BÖLÜM	SONUÇ	58

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, 320 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Aralık 2016 tarih ve 006 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 26 Aralık 2016
- RAPORUN TARİHİ** : 31 Aralık 2016
- RAPORUN NUMARASI** : 2016/NUROLGYO/006
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar ve toplam aylık pazar kira 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 ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Nurol Maslak Plaza, No: 257, Kat: 3, Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 286 82 40
FAKS NO	: +90 (212) 285 99 56
TESCİL TARİHİ	: 03 Eylül 1997
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 80.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 200.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 375952 - 323534
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 değerleri ve toplam aylık pazar kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Pazar Kira Değeri: Bir mülkün veya mülk dahilindeki bir yerin bir istekli kiralayana ile bir istekli kiracı arasında, uygun olarak yapılmış bir pazarlama faaliyeti sonrasında, tarafların her birinin bilinçli, basiretli ve hiçbir zorlama olmaksızın hareket ederek, normalde yüz yüze gerçekleştirdikleri bir işlem neticesinde, ilgili uygun kiralama şartlarına tabi olarak değerlendirme tarihinde kiralanması için tahmin edilen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı/kiracı ve satıcı/kiralayana makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım/kiralanması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarımız veya önyargımız 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 m²
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	10	5. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	230	22748
11	11	5. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	230	22749
12	12	5. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	230	22750
13	13	5. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	230	22751
14	15	5. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	230	22753
15	16	5. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	230	22754
16	17	5. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	230	22755
17	18	5. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	230	22756
18	19	6. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	230	22757
19	21	6. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	230	22759
20	23	6. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	230	22761
21	24	6. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	230	22762
22	25	6. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	230	22763

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
23	26	6. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	230	22764
24	27	6. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	230	22765
25	28	7. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	230	22766
26	29	7. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	230	22767
27	31	7. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22769
28	32	7. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22770
29	33	7. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22771
30	34	7. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22772
31	35	7. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22773
32	36	7. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22774
33	37	8. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22775
34	38	8. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22776
35	39	8. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22777
36	40	8. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22778
37	41	8. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22779
38	42	8. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22780
39	43	8. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22781
40	44	8. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22782
41	45	8. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22783
42	46	9. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22784
43	47	9. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22785
44	48	9. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22786
45	49	9. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22787
46	50	9. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22788
47	51	9. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22789
48	52	9. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22790
49	53	9. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22791
50	54	9. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22792
51	55	10. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22793
52	56	10. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22794
53	58	10. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22796
54	59	10. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22797
55	60	10. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22798
56	61	10. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22799
57	62	10. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22800
58	63	10. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22801

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
59	64	11. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22802
60	65	11. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22803
61	66	11. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22804
62	67	11. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22805
63	68	11. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22806
64	69	11. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22807
65	70	11. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22808
66	71	11. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22809
67	72	11. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22810
68	73	12. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22811
69	74	12. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22812
70	75	12. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22813
71	76	12. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22814
72	77	12. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22815
73	78	12. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22816
74	79	12. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22817
75	80	12. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22818
76	81	12. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22819
77	82	13. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22820
78	83	13. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22821
79	84	13. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22822
80	85	13. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22823
81	86	13. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22824
82	87	13. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22825
83	88	13. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22826
84	89	13. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22827
85	90	13. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22828
86	91	14. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22829
87	92	14. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22830
88	93	14. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22831
89	94	14. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22832
90	95	14. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22833
91	96	14. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22834
92	97	14. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22835
93	98	14. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22836
94	99	14. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22837

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
95	100	15. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22838
96	101	15. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22839
97	102	15. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22840
98	103	15. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22841
99	104	15. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22842
100	105	15. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22843
101	106	15. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22844
102	107	15. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22845
103	108	15. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22846
104	110	16. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22848
105	113	16. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22851
106	114	16. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22852
107	115	16. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22853
108	116	16. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22854
109	117	16. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22855
110	118	18. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22856
111	119	18. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22857
112	120	18. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22858
113	121	18. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22859
114	122	18. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22860
115	123	18. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22861
116	124	18. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22862
117	125	18. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22863
118	126	18. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22864
119	130	19. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22868
120	131	19. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22869
121	132	19. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22870
122	133	19. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22871
123	134	19. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22872
124	135	19. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22873
125	136	20. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22874
126	137	20. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22875
127	139	20. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22877
128	140	20. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22878
129	141	20. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22879
130	143	20. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22881

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
131	144	20. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22882
132	145	21. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22883
133	146	21. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22884
134	148	21. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22886
135	149	21. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22887
136	150	21. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22888
137	151	21. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22889
138	152	21. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22890
139	153	21. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22891
140	154	22. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22892
141	155	22. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22893
142	156	22. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22894
143	157	22. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22895
144	160	22. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22898
145	161	22. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22899
146	162	22. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22900
147	163	23. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22901
148	164	23. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22902
149	165	23. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22903
150	166	23. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22904
151	167	23. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22905
152	168	23. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22906
153	169	23. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22907
154	170	23. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22908
155	171	23. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22909
156	172	24. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22910
157	173	24. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22911
158	174	24. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22912
159	175	24. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22913
160	176	24. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22914
161	177	24. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22915
162	178	24. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22916
163	179	24. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22917
164	180	24. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22918
165	181	25. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22919
166	182	25. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22920

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
167	183	25. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22921
168	184	25. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22922
169	185	25. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22923
170	186	25. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22924
171	187	25. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22925
172	188	25. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22926
173	189	25. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22927
174	190	26. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22928
175	191	26. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22929
176	192	26. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22930
177	193	26. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22931
178	194	26. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22932
179	195	26. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22933
180	196	26. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22934
181	197	26. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22935
182	198	26. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22936
183	199	27. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22937
184	200	27. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22938
185	201	27. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22939
186	202	27. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22940
187	203	27. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22941
188	204	27. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22942
189	205	27. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22943
190	206	27. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22944
191	207	27. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22945
192	208	28. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22946
193	209	28. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22947
194	210	28. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22948
195	211	28. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22949
196	212	28. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22950
197	213	28. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22951
198	214	28. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22952
199	215	28. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22953
200	216	28. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22954
201	217	29. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22955
202	218	29. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22956

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
203	219	29. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22957
204	220	29. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22958
205	221	29. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22959
206	222	29. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22960
207	223	29. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22961
208	224	29. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22962
209	225	29. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22963
210	226	30. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22964
211	227	30. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22965
212	228	30. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22966
213	229	30. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22967
214	230	30. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22968
215	231	30. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22969
216	232	30. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22970
217	233	30. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22971
218	234	30. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22972
219	235	31. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22973
220	236	31. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22974
221	237	31. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22975
222	238	31. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22976
223	239	31. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22977
224	240	31. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22978
225	241	31. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22979
226	242	31. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22980
227	243	31. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22981
228	244	32. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22982
229	245	32. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22983
230	246	32. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22984
231	247	32. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22985
232	248	32. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22986
233	249	32. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22987
234	250	32. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22988
235	251	32. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22989
236	252	32. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22990
237	253	33. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22991
238	254	33. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22992

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
239	255	33. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22993
240	256	33. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22994
241	257	33. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22995
242	258	33. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22996
243	259	33. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22997
244	260	33. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22998
245	261	33. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22999
246	262	34. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	23000
247	263	34. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	23001
248	264	34. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	23002
249	265	34. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	23003
250	266	34. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	23004
251	267	34. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	23005
252	268	34. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	23006
253	269	34. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	23007
254	270	34. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	23008
255	271	35. NORMAL	KAFETERYA	13766 / 684219	233	23009
256	272	2. BODRUM	DÜKKAN	5521 / 684219	233	23010
257	273	2. BODRUM	DÜKKAN	550 / 684219	233	23011
258	274	2. BODRUM	DÜKKAN	245 / 684219	233	23012
259	275	2. BODRUM	DÜKKAN	2584 / 684219	233	23013
260	276	2. BODRUM	DÜKKAN	4845 / 684219	233	23014
261	277	2. BODRUM	DÜKKAN	5326 / 684219	233	23015
262	278	2. BODRUM	DÜKKAN	1607 / 684219	233	23016
263	279	2. BODRUM	DÜKKAN	5326 / 684219	233	23017
264	280	2. BODRUM	DÜKKAN	4845 / 684219	233	23018
265	281	2. BODRUM	DÜKKAN	2584 / 684219	233	23019
266	282	2. BODRUM	DÜKKAN	797 / 684219	233	23020
267	283	2. BODRUM	DÜKKAN	5521 / 684219	233	23021
268	284	2. BODRUM	DÜKKAN	241 / 684219	233	23022
269	285	2. BODRUM	DÜKKAN	1586 / 684219	233	23023
270	286	2. BODRUM	DÜKKAN	606 / 684219	233	23024
271	287	1. BODRUM	OFİS	6273 / 684219	233	23025
272	288	1. BODRUM	OFİS	3096 / 684219	233	23026
273	289	1. BODRUM	OFİS	3946 / 684219	233	23027
274	290	1. BODRUM	OFİS	5825 / 684219	233	23028

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
275	291	1. BODRUM	OFİS	3224 / 684219	233	23029
276	292	1. BODRUM	OFİS	3553 / 684219	233	23030
277	293	1. BODRUM	OFİS	2829 / 684219	233	23031
278	294	1. BODRUM	OFİS	2829 / 684219	233	23032
279	295	1. BODRUM	OFİS	3553 / 684219	233	23033
280	296	1. BODRUM	OFİS	3224 / 684219	233	23034
281	297	1. BODRUM	OFİS	5818 / 684219	233	23035
282	298	1. BODRUM	OFİS	3945 / 684219	233	23036
283	299	1. BODRUM	OFİS	3096 / 684219	233	23037
284	300	1. BODRUM	OFİS	6273 / 684219	233	23038
285	301	ZEMİN	OFİS	10530 / 684219	233	23039
286	302	ZEMİN	OFİS	3768 / 684219	233	23040
287	303	ZEMİN	OFİS	5598 / 684219	233	23041
288	304	ZEMİN	OFİS	3165 / 684219	233	23042
289	305	ZEMİN	OFİS	3489 / 684219	233	23043
290	306	ZEMİN	OFİS	2789 / 684219	233	23044
291	307	ZEMİN	OFİS	2789 / 684219	233	23045
292	308	ZEMİN	OFİS	3489 / 684219	233	23046
293	309	ZEMİN	OFİS	3165 / 684219	233	23047
294	310	ZEMİN	OFİS	5591 / 684219	233	23048
295	311	ZEMİN	OFİS	3768 / 684219	233	23049
296	312	ZEMİN	OFİS	10530 / 684219	233	23050
297	313	1. NORMAL	OFİS	10155 / 684219	233	23051
298	314	1. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23052
299	315	1. NORMAL	OFİS	4579 / 684219	233	23053
300	316	1. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	233	23054
301	317	1. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	233	23055
302	318	1. NORMAL	OFİS	2691 / 684219	233	23056
303	319	1. NORMAL	OFİS	2688 / 684219	233	23057
304	320	1. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	233	23058
305	321	1. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	233	23059
306	322	1. NORMAL	OFİS	4580 / 684219	233	23060
307	323	1. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23061
308	324	1. NORMAL	OFİS	10140 / 684219	233	23062
309	325	2. NORMAL	OFİS	10155 / 684219	233	23063
310	326	2. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23064

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
311	327	2. NORMAL	OFİS	4579 / 684219	234	23065
312	328	2. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	234	23066
313	329	2. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	234	23067
314	330	2. NORMAL	OFİS	2691 / 684219	234	23068
315	331	2. NORMAL	OFİS	2688 / 684219	234	23069
316	332	2. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	234	23070
317	333	2. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	234	23071
318	334	2. NORMAL	OFİS	4580 / 684219	234	23072
319	335	2. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	234	23073
320	336	2. NORMAL	OFİS	10140 / 684219	234	23074

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

Şişli Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 22.11.2016 tarih ve 20020435-105-E.2570963 sayılı takyidat yazısına ve tarafımızca 29.12.2016 tarih ve saat 16:46 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 "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre 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 yıllık 1,-TL bedelle, 99 yıl süre ile kira sözleşmesi vardır. (28.05.2015 tarih ve 10025 yevmiye no ile).

10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 26, 28, 31, 33, 35, 36, 37, 39, 40, 42, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 58, 60, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 81, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 110, 113, 114, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 131, 133, 135, 136, 140, 143, 144, 145, 148, 149, 153, 154, 155, 157, 163, 167, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 No'lu Bağımsız Bölümler Haricinde Müstereken

Rehinler Bölümü:

- Alternatifbank A.Ş. lehine 1. dereceden 160.00.000,-USD bedelle ipotek şerhi. (19.12.2014 tarih ve 21862 yevmiye no ile)

Not: 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 26, 28, 31, 33, 35, 36, 37, 39, 40, 42, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 58, 60, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 81, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 110, 113, 114, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 131, 133, 135, 136, 140, 143, 144, 145, 148, 149, 153, 154, 155, 157, 163, 167, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 no'lu bağımsız bölümler üzerinde bulunan ipotek şerhi 04.10.2016 tarih ve 17083 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

4.2.2. 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.

4.2.3. 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	61,50
2	2	3. NORMAL	KONUT	59,30
3	3	3. NORMAL	KONUT	60,80
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	60,80
8	8	3. NORMAL	KONUT	59,30
9	9	3. NORMAL	KONUT	61,50
10	10	5. NORMAL	KONUT	61,50
11	11	5. NORMAL	KONUT	59,30
12	12	5. NORMAL	KONUT	60,80
13	13	5. NORMAL	KONUT	47,17
14	15	5. NORMAL	KONUT	47,17
15	16	5. NORMAL	KONUT	60,80
16	17	5. NORMAL	KONUT	59,30
17	18	5. NORMAL	KONUT	61,50
18	19	6. NORMAL	KONUT	61,50
19	21	6. NORMAL	KONUT	60,80
20	23	6. NORMAL	KONUT	125,73
21	24	6. NORMAL	KONUT	47,17

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
22	25	6. NORMAL	KONUT	60,80
23	26	6. NORMAL	KONUT	59,30
24	27	6. NORMAL	KONUT	61,50
25	28	7. NORMAL	KONUT	61,50
26	29	7. NORMAL	KONUT	59,30
27	31	7. NORMAL	KONUT	47,17
28	32	7. NORMAL	KONUT	125,73
29	33	7. NORMAL	KONUT	47,17
30	34	7. NORMAL	KONUT	60,80
31	35	7. NORMAL	KONUT	59,30
32	36	7. NORMAL	KONUT	61,50
33	37	8. NORMAL	KONUT	61,50
34	38	8. NORMAL	KONUT	59,30
35	39	8. NORMAL	KONUT	60,80
36	40	8. NORMAL	KONUT	47,17
37	41	8. NORMAL	KONUT	125,73
38	42	8. NORMAL	KONUT	47,17
39	43	8. NORMAL	KONUT	60,80
40	44	8. NORMAL	KONUT	59,30
41	45	8. NORMAL	KONUT	61,50
42	46	9. NORMAL	KONUT	61,50
43	47	9. NORMAL	KONUT	59,30
44	48	9. NORMAL	KONUT	60,80
45	49	9. NORMAL	KONUT	47,17
46	50	9. NORMAL	KONUT	125,73
47	51	9. NORMAL	KONUT	47,17
48	52	9. NORMAL	KONUT	60,80
49	53	9. NORMAL	KONUT	59,30
50	54	9. NORMAL	KONUT	61,50
51	55	10. NORMAL	KONUT	61,50
52	56	10. NORMAL	KONUT	59,30
53	58	10. NORMAL	KONUT	47,17
54	59	10. NORMAL	KONUT	125,73
55	60	10. NORMAL	KONUT	47,17
56	61	10. NORMAL	KONUT	60,80
57	62	10. NORMAL	KONUT	59,30
58	63	10. NORMAL	KONUT	61,50
59	64	11. NORMAL	KONUT	61,50
60	65	11. NORMAL	KONUT	59,30
61	66	11. NORMAL	KONUT	60,80
62	67	11. NORMAL	KONUT	47,17
63	68	11. NORMAL	KONUT	125,73
64	69	11. NORMAL	KONUT	47,17
65	70	11. NORMAL	KONUT	60,80

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
66	71	11. NORMAL	KONUT	59,30
67	72	11. NORMAL	KONUT	61,50
68	73	12. NORMAL	KONUT	61,50
69	74	12. NORMAL	KONUT	59,30
70	75	12. NORMAL	KONUT	60,80
71	76	12. NORMAL	KONUT	47,17
72	77	12. NORMAL	KONUT	125,73
73	78	12. NORMAL	KONUT	47,17
74	79	12. NORMAL	KONUT	60,80
75	80	12. NORMAL	KONUT	59,30
76	81	12. NORMAL	KONUT	61,50
77	82	13. NORMAL	KONUT	61,50
78	83	13. NORMAL	KONUT	59,30
79	84	13. NORMAL	KONUT	60,80
80	85	13. NORMAL	KONUT	47,17
81	86	13. NORMAL	KONUT	125,73
82	87	13. NORMAL	KONUT	47,17
83	88	13. NORMAL	KONUT	60,80
84	89	13. NORMAL	KONUT	59,30
85	90	13. NORMAL	KONUT	61,50
86	91	14. NORMAL	KONUT	61,50
87	92	14. NORMAL	KONUT	59,30
88	93	14. NORMAL	KONUT	60,80
89	94	14. NORMAL	KONUT	47,17
90	95	14. NORMAL	KONUT	125,73
91	96	14. NORMAL	KONUT	47,17
92	97	14. NORMAL	KONUT	60,80
93	98	14. NORMAL	KONUT	59,30
94	99	14. NORMAL	KONUT	61,50
95	100	15. NORMAL	KONUT	61,50
96	101	15. NORMAL	KONUT	59,30
97	102	15. NORMAL	KONUT	60,80
98	103	15. NORMAL	KONUT	47,17
99	104	15. NORMAL	KONUT	125,73
100	105	15. NORMAL	KONUT	47,17
101	106	15. NORMAL	KONUT	60,80
102	107	15. NORMAL	KONUT	59,30
103	108	15. NORMAL	KONUT	61,50
104	110	16. NORMAL	KONUT	59,30
105	113	16. NORMAL	KONUT	125,73
106	114	16. NORMAL	KONUT	47,17
107	115	16. NORMAL	KONUT	60,80
108	116	16. NORMAL	KONUT	59,30
109	117	16. NORMAL	KONUT	61,50

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
110	118	18. NORMAL	KONUT	61,50
111	119	18. NORMAL	KONUT	59,30
112	120	18. NORMAL	KONUT	60,80
113	121	18. NORMAL	KONUT	47,17
114	122	18. NORMAL	KONUT	125,73
115	123	18. NORMAL	KONUT	47,17
116	124	18. NORMAL	KONUT	60,80
117	125	18. NORMAL	KONUT	59,30
118	126	18. NORMAL	KONUT	61,50
119	130	19. NORMAL	KONUT	47,17
120	131	19. NORMAL	KONUT	125,73
121	132	19. NORMAL	KONUT	47,17
122	133	19. NORMAL	KONUT	60,80
123	134	19. NORMAL	KONUT	59,30
124	135	19. NORMAL	KONUT	61,50
125	136	20. NORMAL	KONUT	61,50
126	137	20. NORMAL	KONUT	59,30
127	139	20. NORMAL	KONUT	47,17
128	140	20. NORMAL	KONUT	125,73
129	141	20. NORMAL	KONUT	47,17
130	143	20. NORMAL	KONUT	59,30
131	144	20. NORMAL	KONUT	61,50
132	145	21. NORMAL	KONUT	61,50
133	146	21. NORMAL	KONUT	59,30
134	148	21. NORMAL	KONUT	47,17
135	149	21. NORMAL	KONUT	125,73
136	150	21. NORMAL	KONUT	47,17
137	151	21. NORMAL	KONUT	60,80
138	152	21. NORMAL	KONUT	59,30
139	153	21. NORMAL	KONUT	61,50
140	154	22. NORMAL	KONUT	61,50
141	155	22. NORMAL	KONUT	59,30
142	156	22. NORMAL	KONUT	60,80
143	157	22. NORMAL	KONUT	47,17
144	160	22. NORMAL	KONUT	60,80
145	161	22. NORMAL	KONUT	59,30
146	162	22. NORMAL	KONUT	61,50
147	163	23. NORMAL	KONUT	61,50
148	164	23. NORMAL	KONUT	59,30
149	165	23. NORMAL	KONUT	60,80
150	166	23. NORMAL	KONUT	47,17
151	167	23. NORMAL	KONUT	125,73
152	168	23. NORMAL	KONUT	47,17
153	169	23. NORMAL	KONUT	60,80

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
154	170	23. NORMAL	KONUT	59,30
155	171	23. NORMAL	KONUT	61,50
156	172	24. NORMAL	KONUT	61,50
157	173	24. NORMAL	KONUT	59,30
158	174	24. NORMAL	KONUT	60,80
159	175	24. NORMAL	KONUT	47,17
160	176	24. NORMAL	KONUT	125,73
161	177	24. NORMAL	KONUT	47,17
162	178	24. NORMAL	KONUT	60,80
163	179	24. NORMAL	KONUT	59,30
164	180	24. NORMAL	KONUT	61,50
165	181	25. NORMAL	KONUT	61,50
166	182	25. NORMAL	KONUT	59,30
167	183	25. NORMAL	KONUT	60,80
168	184	25. NORMAL	KONUT	47,17
169	185	25. NORMAL	KONUT	125,73
170	186	25. NORMAL	KONUT	47,17
171	187	25. NORMAL	KONUT	60,80
172	188	25. NORMAL	KONUT	59,30
173	189	25. NORMAL	KONUT	61,50
174	190	26. NORMAL	KONUT	61,50
175	191	26. NORMAL	KONUT	59,30
176	192	26. NORMAL	KONUT	60,80
177	193	26. NORMAL	KONUT	47,17
178	194	26. NORMAL	KONUT	125,73
179	195	26. NORMAL	KONUT	47,17
180	196	26. NORMAL	KONUT	60,80
181	197	26. NORMAL	KONUT	59,30
182	198	26. NORMAL	KONUT	61,50
183	199	27. NORMAL	KONUT	61,50
184	200	27. NORMAL	KONUT	59,30
185	201	27. NORMAL	KONUT	60,80
186	202	27. NORMAL	KONUT	47,17
187	203	27. NORMAL	KONUT	125,73
188	204	27. NORMAL	KONUT	47,17
189	205	27. NORMAL	KONUT	60,80
190	206	27. NORMAL	KONUT	59,30
191	207	27. NORMAL	KONUT	61,50
192	208	28. NORMAL	KONUT	61,50
193	209	28. NORMAL	KONUT	59,30
194	210	28. NORMAL	KONUT	60,80
195	211	28. NORMAL	KONUT	47,17
196	212	28. NORMAL	KONUT	125,73
197	213	28. NORMAL	KONUT	47,17

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
198	214	28. NORMAL	KONUT	60,80
199	215	28. NORMAL	KONUT	59,30
200	216	28. NORMAL	KONUT	61,50
201	217	29. NORMAL	KONUT	61,50
202	218	29. NORMAL	KONUT	59,30
203	219	29. NORMAL	KONUT	60,80
204	220	29. NORMAL	KONUT	47,17
205	221	29. NORMAL	KONUT	125,73
206	222	29. NORMAL	KONUT	47,17
207	223	29. NORMAL	KONUT	60,80
208	224	29. NORMAL	KONUT	59,30
209	225	29. NORMAL	KONUT	61,50
210	226	30. NORMAL	KONUT	61,50
211	227	30. NORMAL	KONUT	59,30
212	228	30. NORMAL	KONUT	60,80
213	229	30. NORMAL	KONUT	47,17
214	230	30. NORMAL	KONUT	125,73
215	231	30. NORMAL	KONUT	47,17
216	232	30. NORMAL	KONUT	60,80
217	233	30. NORMAL	KONUT	59,30
218	234	30. NORMAL	KONUT	61,50
219	235	31. NORMAL	KONUT	61,50
220	236	31. NORMAL	KONUT	59,30
221	237	31. NORMAL	KONUT	60,80
222	238	31. NORMAL	KONUT	47,17
223	239	31. NORMAL	KONUT	125,73
224	240	31. NORMAL	KONUT	47,17
225	241	31. NORMAL	KONUT	60,80
226	242	31. NORMAL	KONUT	59,30
227	243	31. NORMAL	KONUT	61,50
228	244	32. NORMAL	KONUT	61,50
229	245	32. NORMAL	KONUT	59,30
230	246	32. NORMAL	KONUT	60,80
231	247	32. NORMAL	KONUT	47,17
232	248	32. NORMAL	KONUT	125,73
233	249	32. NORMAL	KONUT	47,17
234	250	32. NORMAL	KONUT	60,80
235	251	32. NORMAL	KONUT	59,30
236	252	32. NORMAL	KONUT	61,50
237	253	33. NORMAL	KONUT	61,50
238	254	33. NORMAL	KONUT	59,30
239	255	33. NORMAL	KONUT	60,80
240	256	33. NORMAL	KONUT	47,17
241	257	33. NORMAL	KONUT	125,73

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
242	258	33. NORMAL	KONUT	47,17
243	259	33. NORMAL	KONUT	60,80
244	260	33. NORMAL	KONUT	59,30
245	261	33. NORMAL	KONUT	61,50
246	262	34. NORMAL	KONUT	61,50
247	263	34. NORMAL	KONUT	59,30
248	264	34. NORMAL	KONUT	60,80
249	265	34. NORMAL	KONUT	47,17
250	266	34. NORMAL	KONUT	125,73
251	267	34. NORMAL	KONUT	47,17
252	268	34. NORMAL	KONUT	60,80
253	269	34. NORMAL	KONUT	59,30
254	270	34. NORMAL	KONUT	61,50
255	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48
256	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00
257	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73
258	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56
259	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40
260	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86
261	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63
262	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26
263	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63
264	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86
265	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40
266	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36
267	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00
268	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41
269	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37
270	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13
271	287	1. BODRUM	OFİS	270,45
272	288	1. BODRUM	OFİS	133,47
273	289	1. BODRUM	OFİS	170,13
274	290	1. BODRUM	OFİS	251,12
275	291	1. BODRUM	OFİS	139,01
276	292	1. BODRUM	OFİS	153,16
277	293	1. BODRUM	OFİS	121,95
278	294	1. BODRUM	OFİS	121,95
279	295	1. BODRUM	OFİS	153,16
280	296	1. BODRUM	OFİS	139,01
281	297	1. BODRUM	OFİS	250,83
282	298	1. BODRUM	OFİS	170,09
283	299	1. BODRUM	OFİS	133,47
284	300	1. BODRUM	OFİS	270,45
285	301	ZEMİN	OFİS	453,98

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
286	302	ZEMİN	OFİS	162,45
287	303	ZEMİN	OFİS	241,35
288	304	ZEMİN	OFİS	136,43
289	305	ZEMİN	OFİS	150,41
290	306	ZEMİN	OFİS	120,24
291	307	ZEMİN	OFİS	120,24
292	308	ZEMİN	OFİS	150,41
293	309	ZEMİN	OFİS	136,43
294	310	ZEMİN	OFİS	241,04
295	311	ZEMİN	OFİS	162,45
296	312	ZEMİN	OFİS	453,97
297	313	1. NORMAL	OFİS	437,80
298	314	1. NORMAL	OFİS	131,90
299	315	1. NORMAL	OFİS	197,41
300	316	1. NORMAL	OFİS	124,82
301	317	1. NORMAL	OFİS	137,17
302	318	1. NORMAL	OFİS	116,00
303	319	1. NORMAL	OFİS	115,89
304	320	1. NORMAL	OFİS	137,17
305	321	1. NORMAL	OFİS	124,82
306	322	1. NORMAL	OFİS	197,45
307	323	1. NORMAL	OFİS	131,90
308	324	1. NORMAL	OFİS	437,13
309	325	2. NORMAL	OFİS	437,81
310	326	2. NORMAL	OFİS	131,90
311	327	2. NORMAL	OFİS	197,40
312	328	2. NORMAL	OFİS	124,82
313	329	2. NORMAL	OFİS	137,17
314	330	2. NORMAL	OFİS	116,00
315	331	2. NORMAL	OFİS	115,88
316	332	2. NORMAL	OFİS	137,17
317	333	2. NORMAL	OFİS	124,82
318	334	2. NORMAL	OFİS	197,46
319	335	2. NORMAL	OFİS	131,90
320	336	2. NORMAL	OFİS	437,14
TOPLAM				28.436,59

- Yerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu bağımsız bölümlerin; kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygundur.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 01.12.2016 tarih ve 2016/21756-R-2076401/22074/50960 sayılı yazıya göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 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 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 kullanılabilmesi 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 çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.3.2. 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.

4.3.3. 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 görüş ve kanaatindeyiz.

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

4.4.1. 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.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan iki 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 Nurol Tower bünyesinde bulunan 320 adet adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerin 254 tanesi konut, 50 tanesi ofis, 15 tanesi dükkan ve 1 tanesi ise kafeteryadır.

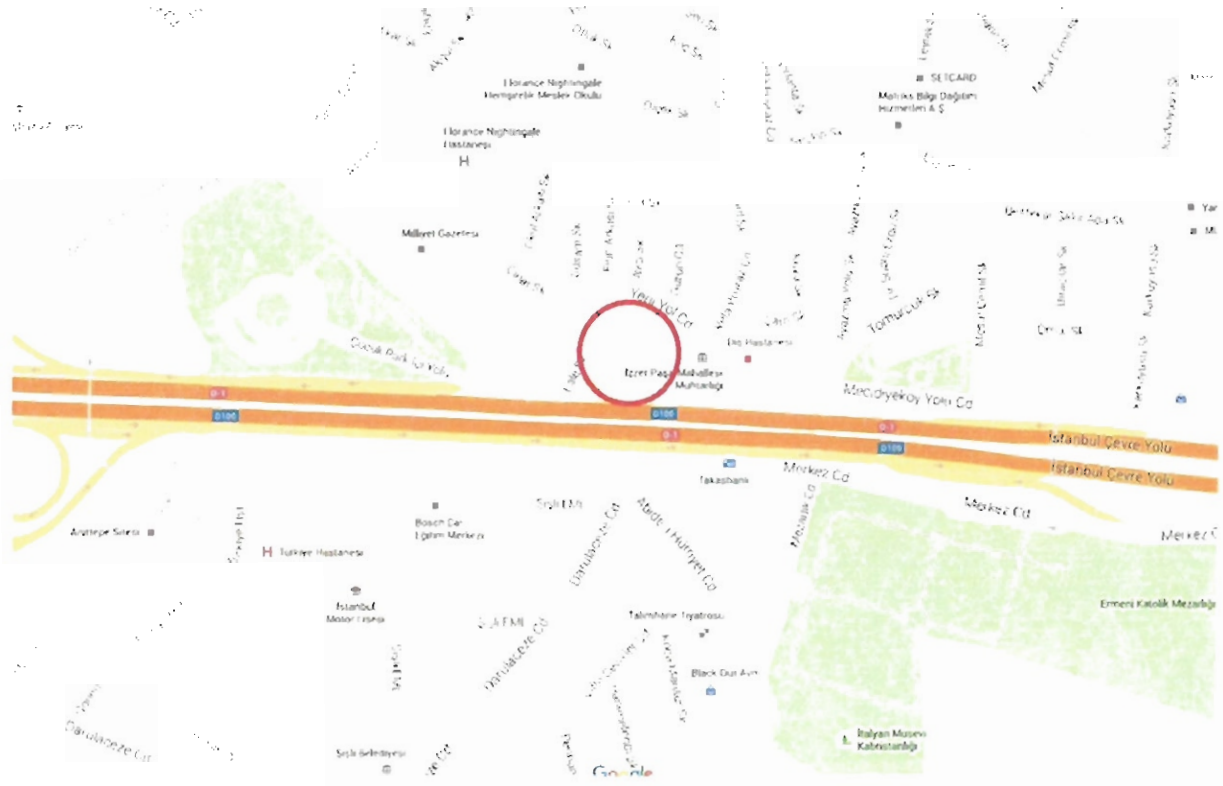
Değerlemeye konu bağımsız bölümler boş durumdadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Nurol 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. Nurol 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	~ 1
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
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu bağımsız bölümler satılabilir/kiralananabilir özelliğine sahiptirler.

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

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı En Verimli ve En İyi Kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

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. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 2. Çeyrek Raporu ve Yıl Değerlendirmesi" raporuna göre; 2008'de tüm dünyayı etkileyen ve halihazırda farklı bir evresini yaşadığımız olguda belki de en çok tartışılan unsurlardan biriside "İnşaat ile özelinde gayrimenkul" sektörü olmuştur. Konut ve buna bağlı finansal türevlerin yarattığı etkinin tüm dünyaya yayılması başta finans sektörü olmak üzere reel sektörü de olumsuz yönde etkilemiştir. Küresel krizde yara alan finans ve inşaat sektörleri toparlanma eğilimine girmiştir.

2014 sonrası hem gelişmiş ülkelerde devam eden düşük büyüme hızı, hem de gelişmekte olan ülkelerde küresel talep azlığına bağlı olarak büyüme kayıpları görülmüştür. Ardından emtia fiyatlarında başta küresel büyüme kaygıları ve arzın korunması nedeniyle yaşanan gelişmeler sorunları daha da artırmıştır. Ancak küresel anlamda yaşanan ekonomik ve diğer risklere rağmen 2016 yılı ikinci çeyrek dönem içerisinde açıklanan ilk dönem büyüme verileri irdelendiğinde inşaat sektörü açısından olumlu tablonun devam ettiğini söylemek mümkündür. Yüzde 4,8'lik gayrisafi yurtiçi hasıla büyüme oranına kıyasla yüzde 6,6'lık inşaat sektörü büyüme oranının gerçekleşmesi 2016 yılının devamı ve gayrimenkul sektörüne duyulan güveni artırmıştır.

Gayrimenkul yatırımlarında getiri maliyet yapılarının şekillenmesinde kredi riskinden kur riskine, faiz oranı riskinden politik/jeopolitik riske, faaliyet riskinden finansman riskine, yönetim riskinden satın alma gücü riskine kadar pek çok risk unsuru etkili olmaktadır. 2016 yılı 2. çeyrek dönem verileri incelendiğinde özellikle tüketici güven endeksi ve inşaat sektörü güven endeksi verilerinin olumlu anlamda geçen yılın aynı dönemine kıyasla ayrılmaktadır.

Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi konut fiyatları üzerinde ilk etki, arz ve talepteki değişime bağlı olarak şekillenmektedir. Konut fiyatlarında talebin değişimi ve yapısı arzı doğrudan etkilemekte olup, inşaat sektöründe arz değişimi talebe göre biraz daha yavaş gerçekleşmektedir. Ancak 2001 yılından bu yana baktığımızda gerek iç gerekse dış pek çok şoku yaşayan konut sektörü aktörleri oldukça elastik bir yapı sergileyerek içinde bulunulan şartlara uyum sağlamaktadır. İnşaat şirketlerinin giderek kurumsallaşıp, daha etkin bir finansman

yönetimi yapmaları, talep sahiplerinin taleplerinde daha rasyonel davranmaları giderek konut ve inşaat piyasasının etkinliğini artırmaktadır.

Diğer taraftan ilgili dönem içerisinde bireysel ve kurumsal gayrimenkul yatırım kararlarında etkin olan kur ve faiz oranı cephesindeki gelişmelerin de dikkatle izlenmesi gerekmektedir. Nisan-Haziran döneminde dolar kurunun 2,8954 TL olması ve geçmiş dönemlere kıyasla kurda yaşanan görece geri çekilme yatırım kararlarına olumlu yansırken, özellikle konut kredi maliyetlerinin aylık % 1,15 - % 1,20 bandında olması ve burada beklenen azalmanın olmaması ise yatırım tercihleri açısından olumsuzluk yaratmıştır. Buna rağmen, 2016 yılı 2. çeyrek dönem itibarıyla gelinen noktada bankacılık sektörü tarafından kullanılan toplam konut kredisi hacmi geçen yıla göre %10 oranında artış göstermiştir ve buna karşılık takibe dönüşüm oranının %0,5'in altında oluşması kredi tarafında sağlıklı bir büyümeyi işaret etmektedir. Bu noktada konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği de mutlak şekilde söylenebilir.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık 1.000.000 adet civarında konut el değiştirmekte olup, yıllık 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı % 60,9 iken 2013 yılında ise oran % 61 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olmuştur. Yıllık artış hızı ise binde 13,4 olarak gerçekleşmiştir. 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi % 67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir. Bu bağlamda nüfus artışından kaynaklı doğal bir konut talebinin olduğu gözden kaçmamalıdır.

Türk konut sektöründe orta ve orta-alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta-üst ve lüks segmente ise talebin orta-alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin (yerli-yabancı) markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır. Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemekle birlikte, gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir.

15 Temmuz sürecinin; alınan ve alınacak tedbirler sayesinde Türkiye ekonomisine etkilerinin tahmin edilenden daha sınırlı olacağı beklenmektedir. Bu süreçten sonra alınan ekonomik tedbirler sayesinde; finansal piyasalar makul dalgalanma göstermiştir. Orta vadede inşaat ve konut sektörünün olumsuz etkilere karşı dayanıklılığının artması amacı ile sektöre özel teşvik programlarının uygulanması hem istihdama hem de tüm ekonomiye olumlu etkide bulunacağı düşünülmektedir.

Türkiye için; inşaat ve konut sektörü lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edeceği düşünülmektedir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında ve dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri; 2016 yılı 4. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %27,7 azalışla 87,7 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri, 2016 yılı 4. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre % 28,2 azalışla 92,8 olarak ölçülmüştür.

Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi azalmıştır.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi 2016 yılı 4. çeyrek döneminde, geçen çeyrek dönemine göre; bankalar ve finansal kurumlar için % 33,9 azalışla 77,6 (kısmen kötümser), gayrimenkul danışmanları için % 25,8 azalışla 93,5 (kısmen kötümser), gayrimenkul değerlendirme uzmanları için % 6,9 azalışla 90,3 (kısmen kötümser), gayrimenkul geliştiricileri için ise; % 29,5 azalışla 90,8 (kısmen kötümser) olarak ölçülmüştür.

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.

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 274.017 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. KİRALIK KONUTLAR

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

- 1) Taşınmazlar ile aynı bölgede, Torun Tower Projesi bünyesinde, 23. normal katta yer alan, deniz manzaralı 112 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 daire aylık 2.750,-USD (~ 9.680,-TL) bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 24,55 USD / ~ 86,45 TL)
ABN Emlak: 0212 278 05 59
- 2) Taşınmazlar ile aynı bölgede daha iyi konumda, Torun Tower Projesi bünyesinde, 15. normal katta yer alan, deniz manzaralı 105 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 daire aylık 2.350,-USD (~ 8.270,-TL) bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 22,40 USD / ~ 78,75 TL)
Blue Point Emlak: 0212 351 51 98
- 3) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Trump Tower Projesi bünyesinde, 21. normal katta yer alan, deniz manzaralı 121 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 daire aylık 2.250,-USD (~ 7.920,-TL) bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 18,60 USD / ~ 65,45 TL)
Apple Emlak: 0532 482 58 95
- 4) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Trump Tower Projesi bünyesinde, 19. normal katta yer alan, şehir manzaralı 125 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 daire aylık 2.300,-USD (~ 8.095,-TL) bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 18,40 USD / ~ 64,75 TL)
Smart Proje Emlak: 444 81 13

Not: 30.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5192 TL'dir.

6.3.2. İSTANBUL OFİS PİYASASI

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2016 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2015 yılı 4. çeyrek ile 2016 yılı 3. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan A sınıfı ofislerin boşluk oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Dönemler	MİA (%)	MİA Dışı Avrupa (%)	MİA Dışı Asya (%)
2015 4. Çeyrek	25,6	14,9	17,2
2016 1. Çeyrek	24,9	16,2	17,1
2016 2. Çeyrek	23,7	17,1	16,5
2016 3. Çeyrek	25,0	18,0	18,6

MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan Levent bölgesindeki A sınıfı ofislerin 2016 3. çeyrek boşluk oranı % 25,9 mertebesindedir.

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2016 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2015 yılı 4. çeyrek ile 2016 yılı 3. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan A sınıfı ofislerin kira ortalamaları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Dönemler	MİA (USD/M ² /Ay)	MİA Dışı Avrupa (USD/M ² /Ay)	MİA Dışı Asya (USD/M ² /Ay)
2015 4. Çeyrek	29,7	17,9	20,6
2016 1. Çeyrek	28,8	18,6	20,1
2016 2. Çeyrek	28,1	18,3	19,7
2016 3. Çeyrek	27,8	18,4	19,0

MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan Levent bölgesindeki A sınıfı ofislerin 2016 3. çeyrek kira ortalaması 33,70 USD/m²/Ay mertebesindedir.

6.3.3. KİRALIK OFİSLER

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

- 1) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Astoria Projesi bünyesinde, normal katta yer alan, 280 m² alanlı olarak pazarlanan ofis aylık 7.000,-USD (~ 24.635,-TL) bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 25,-USD / ~ 88,-TL)
Apple Emlak: 0532 482 58 95
- 2) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Trump Tower Projesi bünyesinde, 21. normal katta yer alan, deniz manzaralı 210 m² alanlı olarak pazarlanan ofis aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 71,45 TL)
3D Proje Emlak: 0212 356 44 82
- 3) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Trump Tower Projesi bünyesinde, 7. normal katta yer alan, 121 m² alanlı olarak pazarlanan ofis aylık 2.750,-USD (~ 9.680,-TL) bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 22,75 USD / ~ 80,-TL)
Apple Emlak: 0532 482 58 95
- 4) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Şişli ITower Projesi bünyesinde, 4. normal katta yer alan, 107 m² alanlı olarak pazarlanan ofis aylık 5.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 51,40 TL)
Karaca Emlak: 0212 227 55 33

Not: 30.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5192 TL'dir.

6.3.4. KİRALIK DÜKKANLAR

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

- 1) Taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin katındaki 600 m² olarak pazarlanan dükkan aylık 48.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 80,-TL)
Seba Emlak: 0212 275 10 99
- 2) Taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin katındaki 430 m² olarak pazarlanan dükkan 25.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 58,15 TL)
Makler Emlak: 0212 831 05 32
- 3) Taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın bodrum ve zemin katındaki, bodrum katı 130 m², zemin katı 130 m² olmak üzere toplam 260 m² olarak pazarlanan dükkan 13.000,-TL bedelle kiralıktır. (Bodrum katın 1/3'ü zemin kat alanına indirgenmiş olup, dükkanın zemin kata indirgenmiş alanı yaklaşık 173 m²'dir.)
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 75,15 TL)
Öktem ve Öktem Emlak: 0212 217 26 67

6.3.5. SATILIK KONUTLAR

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

- 1) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Trump Tower Projesi bünyesinde, 22. normal katta yer alan, deniz manzaralı 254 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 daire 1.460.000,-USD (~ 5.138.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 5.750,-USD / ~ 20.230,-TL)
Realty World Kale Emlak: 274 22 02
- 2) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Trump Tower Projesi bünyesinde, 5. normal katta yer alan, 102 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 daire 560.000,-USD (~ 1.971.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 5.490,-USD / ~ 19.325,-TL)
Apple Emlak: 0532 482 58 95
- 3) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Trump Tower Projesi bünyesinde, 9. normal katta yer alan, 168 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 daire 1.000.000,-USD (~ 3.519.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 5.950,-USD / ~ 20.945,-TL)
Grand Art Emlak: 0216 641 11 55
- 4) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Astoria Projesi bünyesinde, 15. normal katta yer alan, deniz manzaralı 156 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 daire 1.000.000,-USD (~ 3.519.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 6.410,-USD / ~ 22.560,-TL)
Apple Emlak: 0532 482 58 95

Not: 30.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5192 TL'dir.

6.3.6. 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, 650 m² alanlı olarak pazarlanan ofis 3.500.000,-USD (~ 12.317.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 5.385,-USD / ~ 18.950,-TL)
Creative Emlak: 0532 352 15 05
- 2) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, A sınıfı bir plazanın 8. normal katında yer alan, 400 m² alanlı olarak pazarlanan ofis 2.150.000,-USD (~ 7.566.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 5.375,-USD / ~ 18.915,-TL)
Sefa Emlak: 444 67 08
- 3) Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Trump Tower Projesi bünyesinde, 15. normal katta yer alan, 102 m² alanlı olarak pazarlanan ofis 550.000,-USD (~ 1.936.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 5.390,-USD / ~ 18.980,-TL)
Deniz Emlak: 0212 557 77 04
- 4) Taşınmazlar ile aynı bölgede daha iyi konumda, Torun Tower Projesi bünyesinde, 17. normal katta yer alan, deniz manzaralı 254 m² alanlı olarak pazarlanan ofis 2.750.000,-USD (~ 9.678.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 10.825,-USD / ~ 38.100,-TL)
Home Class Emlak: 0212 351 49 96

Not: 30.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5192 TL'dir.

6.3.7. SATILIK DÜKKANLAR

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

- 1) Taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin katındaki 900 m² olarak pazarlanan dükkan 3.750.000,-USD (~ 13.197.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 4.165,-USD / ~ 14.665,-TL)
Partners Emlak: 0212 252 77 90
- 2) Taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin katındaki 130 m² olarak pazarlanan dükkan 850.000,-USD (~ 2.991.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 6.540,-USD / ~ 23.010,-TL)
Zirve Emlak: 0212 216 29 29
- 3) Taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin katındaki 350 m² olarak pazarlanan dükkan 3.750.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 10.715,-TL)
Faktör Emlak: 0212 266 88 88

Not: 30.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5192 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 YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemi kullanılır. Bu yöntemin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

7.1.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Bu yöntemde kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan ikisi; yayınlanan müzayede sonuçları ve benzer mal varlıklarının ticaretini düzenli olarak gerçekleştiren firmaların bildirdiği işlemlerdir. Emsal karşılaştırma yaklaşımında, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalı veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır.

7.1.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, hasıla veya iskonto oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır. Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde ise **emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi** ve **gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

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

8. BÖLÜM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

Taşınmazların aylık pazar kira 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. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede ise bağımsız bölümlerin 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 aylık m² birim pazar kira 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 AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	86,45	-10%	-5%	-5%	30%	5%	-10%	90,75
Emsal 2	78,75	-10%	-5%	-5%	30%	10%	-5%	90,55
Emsal 3	65,45	0%	5%	5%	30%	0%	-5%	88,35
Emsal 4	64,75	0%	5%	5%	30%	0%	-5%	87,40
Ortalama								89,25

Ofis emsalleri; değerlemeye konu 287 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m² birim pazar kira 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 AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	88,00	0%	0%	0%	30%	0%	-20%	96,80
Emsal 2	71,45	0%	5%	5%	30%	0%	-5%	96,45
Emsal 3	80,00	0%	5%	5%	25%	5%	-15%	100,00
Emsal 4	51,40	40%	10%	15%	25%	5%	-10%	95,10
Ortalama								97,10

Dükkan emsalleri; değerlemeye konu 272 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m² birim pazar kira 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 AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	80,00	15%	20%	20%	20%	10%	-15%	136,00
Emsal 2	58,15	35%	40%	40%	20%	5%	-5%	136,65
Emsal 3	75,15	15%	25%	25%	20%	0%	-5%	135,25
Ortalama								135,95

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİ						
SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	1	3. NORMAL	KONUT	61,50	89,25	5.490
2	2	3. NORMAL	KONUT	59,30	89,60	5.315
3	3	3. NORMAL	KONUT	60,80	84,90	5.160
4	4	3. NORMAL	KONUT	47,17	83,75	3.950
5	5	3. NORMAL	KONUT	125,73	74,75	9.400
6	6	3. NORMAL	KONUT	47,17	83,75	3.950
7	7	3. NORMAL	KONUT	60,80	85,60	5.205
8	8	3. NORMAL	KONUT	59,30	90,00	5.335
9	9	3. NORMAL	KONUT	61,50	89,65	5.515
10	10	5. NORMAL	KONUT	61,50	75,05	4.615
11	11	5. NORMAL	KONUT	59,30	70,30	4.170
12	12	5. NORMAL	KONUT	60,80	68,45	4.160
13	13	5. NORMAL	KONUT	47,17	70,55	3.330
14	15	5. NORMAL	KONUT	47,17	70,55	3.330
15	16	5. NORMAL	KONUT	60,80	69,15	4.205
16	17	5. NORMAL	KONUT	59,30	70,70	4.195
17	18	5. NORMAL	KONUT	61,50	74,35	4.575
18	19	6. NORMAL	KONUT	61,50	76,10	4.680
19	21	6. NORMAL	KONUT	60,80	71,30	4.335

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
20	23	6. NORMAL	KONUT	125,73	73,05	9.185
21	24	6. NORMAL	KONUT	47,17	73,05	3.445
22	25	6. NORMAL	KONUT	60,80	71,70	4.360
23	26	6. NORMAL	KONUT	59,30	72,40	4.295
24	27	6. NORMAL	KONUT	61,50	75,40	4.635
25	28	7. NORMAL	KONUT	61,50	78,05	4.800
26	29	7. NORMAL	KONUT	59,30	74,95	4.445
27	31	7. NORMAL	KONUT	47,17	75,45	3.560
28	32	7. NORMAL	KONUT	125,73	75,45	9.485
29	33	7. NORMAL	KONUT	47,17	75,45	3.560
30	34	7. NORMAL	KONUT	60,80	74,05	4.500
31	35	7. NORMAL	KONUT	59,30	74,95	4.445
32	36	7. NORMAL	KONUT	61,50	78,05	4.800
33	37	8. NORMAL	KONUT	61,50	79,00	4.860
34	38	8. NORMAL	KONUT	59,30	75,90	4.500
35	39	8. NORMAL	KONUT	60,80	74,95	4.555
36	40	8. NORMAL	KONUT	47,17	76,60	3.615
37	41	8. NORMAL	KONUT	125,73	76,60	9.630
38	42	8. NORMAL	KONUT	47,17	76,60	3.615
39	43	8. NORMAL	KONUT	60,80	74,95	4.555
40	44	8. NORMAL	KONUT	59,30	75,90	4.500
41	45	8. NORMAL	KONUT	61,50	79,00	4.860
42	46	9. NORMAL	KONUT	61,50	80,00	4.920
43	47	9. NORMAL	KONUT	59,30	76,80	4.555
44	48	9. NORMAL	KONUT	60,80	75,85	4.610
45	49	9. NORMAL	KONUT	47,17	77,80	3.670
46	50	9. NORMAL	KONUT	125,73	77,80	9.780
47	51	9. NORMAL	KONUT	47,17	77,80	3.670
48	52	9. NORMAL	KONUT	60,80	75,85	4.610
49	53	9. NORMAL	KONUT	59,30	76,80	4.555
50	54	9. NORMAL	KONUT	61,50	80,00	4.920
51	55	10. NORMAL	KONUT	61,50	80,95	4.980
52	56	10. NORMAL	KONUT	59,30	77,75	4.610
53	58	10. NORMAL	KONUT	47,17	79,00	3.725
54	59	10. NORMAL	KONUT	125,73	79,00	9.935
55	60	10. NORMAL	KONUT	47,17	79,00	3.725
56	61	10. NORMAL	KONUT	60,80	76,80	4.670
57	62	10. NORMAL	KONUT	59,30	77,75	4.610
58	63	10. NORMAL	KONUT	61,50	80,95	4.980
59	64	11. NORMAL	KONUT	61,50	81,90	5.035
60	65	11. NORMAL	KONUT	59,30	78,70	4.665
61	66	11. NORMAL	KONUT	60,80	77,70	4.725
62	67	11. NORMAL	KONUT	47,17	80,15	3.780
63	68	11. NORMAL	KONUT	125,73	80,15	10.075

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
64	69	11. NORMAL	KONUT	47,17	80,15	3.780
65	70	11. NORMAL	KONUT	60,80	77,70	4.725
66	71	11. NORMAL	KONUT	59,30	78,70	4.665
67	72	11. NORMAL	KONUT	61,50	81,90	5.035
68	73	12. NORMAL	KONUT	61,50	82,90	5.100
69	74	12. NORMAL	KONUT	59,30	79,65	4.725
70	75	12. NORMAL	KONUT	60,80	78,60	4.780
71	76	12. NORMAL	KONUT	47,17	81,35	3.835
72	77	12. NORMAL	KONUT	125,73	81,35	10.230
73	78	12. NORMAL	KONUT	47,17	81,35	3.835
74	79	12. NORMAL	KONUT	60,80	78,60	4.780
75	80	12. NORMAL	KONUT	59,30	79,65	4.725
76	81	12. NORMAL	KONUT	61,50	82,90	5.100
77	82	13. NORMAL	KONUT	61,50	83,85	5.155
78	83	13. NORMAL	KONUT	59,30	80,60	4.780
79	84	13. NORMAL	KONUT	60,80	79,55	4.835
80	85	13. NORMAL	KONUT	47,17	82,50	3.890
81	86	13. NORMAL	KONUT	125,73	82,50	10.375
82	87	13. NORMAL	KONUT	47,17	82,50	3.890
83	88	13. NORMAL	KONUT	60,80	79,55	4.835
84	89	13. NORMAL	KONUT	59,30	80,60	4.780
85	90	13. NORMAL	KONUT	61,50	83,85	5.155
86	91	14. NORMAL	KONUT	61,50	84,80	5.215
87	92	14. NORMAL	KONUT	59,30	81,50	4.835
88	93	14. NORMAL	KONUT	60,80	80,45	4.890
89	94	14. NORMAL	KONUT	47,17	83,70	3.950
90	95	14. NORMAL	KONUT	125,73	83,70	10.525
91	96	14. NORMAL	KONUT	47,17	83,70	3.950
92	97	14. NORMAL	KONUT	60,80	80,45	4.890
93	98	14. NORMAL	KONUT	59,30	81,50	4.835
94	99	14. NORMAL	KONUT	61,50	84,80	5.215
95	100	15. NORMAL	KONUT	61,50	85,80	5.275
96	101	15. NORMAL	KONUT	59,30	82,45	4.890
97	102	15. NORMAL	KONUT	60,80	81,35	4.945
98	103	15. NORMAL	KONUT	47,17	84,90	4.005
99	104	15. NORMAL	KONUT	125,73	84,90	10.675
100	105	15. NORMAL	KONUT	47,17	84,90	4.005
101	106	15. NORMAL	KONUT	60,80	81,35	4.945
102	107	15. NORMAL	KONUT	59,30	82,45	4.890
103	108	15. NORMAL	KONUT	61,50	85,80	5.275
104	110	16. NORMAL	KONUT	59,30	83,40	4.945
105	113	16. NORMAL	KONUT	125,73	86,05	10.820
106	114	16. NORMAL	KONUT	47,17	86,05	4.060
107	115	16. NORMAL	KONUT	60,80	82,25	5.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
108	116	16. NORMAL	KONUT	59,30	83,40	4.945
109	117	16. NORMAL	KONUT	61,50	86,75	5.335
110	118	18. NORMAL	KONUT	61,50	88,70	5.455
111	119	18. NORMAL	KONUT	59,30	85,25	5.055
112	120	18. NORMAL	KONUT	60,80	84,10	5.115
113	121	18. NORMAL	KONUT	47,17	88,45	4.170
114	122	18. NORMAL	KONUT	125,73	88,45	11.120
115	123	18. NORMAL	KONUT	47,17	88,45	4.170
116	124	18. NORMAL	KONUT	60,80	84,10	5.115
117	125	18. NORMAL	KONUT	59,30	85,25	5.055
118	126	18. NORMAL	KONUT	61,50	88,70	5.455
119	130	19. NORMAL	KONUT	47,17	89,60	4.225
120	131	19. NORMAL	KONUT	125,73	89,60	11.265
121	132	19. NORMAL	KONUT	47,17	89,60	4.225
122	133	19. NORMAL	KONUT	60,80	85,00	5.170
123	134	19. NORMAL	KONUT	59,30	86,20	5.110
124	135	19. NORMAL	KONUT	61,50	89,65	5.515
125	136	20. NORMAL	KONUT	61,50	90,60	5.570
126	137	20. NORMAL	KONUT	59,30	87,15	5.170
127	139	20. NORMAL	KONUT	47,17	90,80	4.285
128	140	20. NORMAL	KONUT	125,73	90,80	11.415
129	141	20. NORMAL	KONUT	47,17	90,80	4.285
130	143	20. NORMAL	KONUT	59,30	87,15	5.170
131	144	20. NORMAL	KONUT	61,50	90,60	5.570
132	145	21. NORMAL	KONUT	61,50	91,60	5.635
133	146	21. NORMAL	KONUT	59,30	88,10	5.225
134	148	21. NORMAL	KONUT	47,17	91,95	4.335
135	149	21. NORMAL	KONUT	125,73	91,95	11.560
136	150	21. NORMAL	KONUT	47,17	91,95	4.335
137	151	21. NORMAL	KONUT	60,80	86,85	5.280
138	152	21. NORMAL	KONUT	59,30	88,10	5.225
139	153	21. NORMAL	KONUT	61,50	91,60	5.635
140	154	22. NORMAL	KONUT	61,50	92,55	5.690
141	155	22. NORMAL	KONUT	59,30	89,00	5.280
142	156	22. NORMAL	KONUT	60,80	87,75	5.335
143	157	22. NORMAL	KONUT	47,17	93,15	4.395
144	160	22. NORMAL	KONUT	60,80	87,75	5.335
145	161	22. NORMAL	KONUT	59,30	89,00	5.280
146	162	22. NORMAL	KONUT	61,50	92,55	5.690
147	163	23. NORMAL	KONUT	61,50	93,50	5.750
148	164	23. NORMAL	KONUT	59,30	89,95	5.335
149	165	23. NORMAL	KONUT	60,80	88,70	5.395
150	166	23. NORMAL	KONUT	47,17	94,35	4.450
151	167	23. NORMAL	KONUT	125,73	94,35	11.865

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
152	168	23. NORMAL	KONUT	47,17	94,35	4.450
153	169	23. NORMAL	KONUT	60,80	88,70	5.395
154	170	23. NORMAL	KONUT	59,30	89,95	5.335
155	171	23. NORMAL	KONUT	61,50	93,50	5.750
156	172	24. NORMAL	KONUT	61,50	94,50	5.810
157	173	24. NORMAL	KONUT	59,30	90,90	5.390
158	174	24. NORMAL	KONUT	60,80	89,60	5.450
159	175	24. NORMAL	KONUT	47,17	95,50	4.505
160	176	24. NORMAL	KONUT	125,73	95,50	12.005
161	177	24. NORMAL	KONUT	47,17	95,50	4.505
162	178	24. NORMAL	KONUT	60,80	89,60	5.450
163	179	24. NORMAL	KONUT	59,30	90,90	5.390
164	180	24. NORMAL	KONUT	61,50	94,50	5.810
165	181	25. NORMAL	KONUT	61,50	95,45	5.870
166	182	25. NORMAL	KONUT	59,30	91,85	5.445
167	183	25. NORMAL	KONUT	60,80	90,50	5.500
168	184	25. NORMAL	KONUT	47,17	96,70	4.560
169	185	25. NORMAL	KONUT	125,73	96,70	12.160
170	186	25. NORMAL	KONUT	47,17	96,70	4.560
171	187	25. NORMAL	KONUT	60,80	90,50	5.500
172	188	25. NORMAL	KONUT	59,30	91,85	5.445
173	189	25. NORMAL	KONUT	61,50	95,45	5.870
174	190	26. NORMAL	KONUT	61,50	96,45	5.930
175	191	26. NORMAL	KONUT	59,30	92,75	5.500
176	192	26. NORMAL	KONUT	60,80	91,45	5.560
177	193	26. NORMAL	KONUT	47,17	97,90	4.620
178	194	26. NORMAL	KONUT	125,73	97,90	12.310
179	195	26. NORMAL	KONUT	47,17	97,90	4.620
180	196	26. NORMAL	KONUT	60,80	91,45	5.560
181	197	26. NORMAL	KONUT	59,30	92,75	5.500
182	198	26. NORMAL	KONUT	61,50	96,45	5.930
183	199	27. NORMAL	KONUT	61,50	98,35	6.050
184	200	27. NORMAL	KONUT	59,30	94,65	5.615
185	201	27. NORMAL	KONUT	60,80	93,25	5.670
186	202	27. NORMAL	KONUT	47,17	100,25	4.730
187	203	27. NORMAL	KONUT	125,73	100,25	12.605
188	204	27. NORMAL	KONUT	47,17	100,25	4.730
189	205	27. NORMAL	KONUT	60,80	93,25	5.670
190	206	27. NORMAL	KONUT	59,30	94,65	5.615
191	207	27. NORMAL	KONUT	61,50	98,35	6.050
192	208	28. NORMAL	KONUT	61,50	98,35	6.050
193	209	28. NORMAL	KONUT	59,30	94,65	5.615
194	210	28. NORMAL	KONUT	60,80	93,25	5.670
195	211	28. NORMAL	KONUT	47,17	100,25	4.730

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
196	212	28. NORMAL	KONUT	125,73	100,25	12.605
197	213	28. NORMAL	KONUT	47,17	100,25	4.730
198	214	28. NORMAL	KONUT	60,80	93,25	5.670
199	215	28. NORMAL	KONUT	59,30	94,65	5.615
200	216	28. NORMAL	KONUT	61,50	98,35	6.050
201	217	29. NORMAL	KONUT	61,50	99,35	6.110
202	218	29. NORMAL	KONUT	59,30	95,60	5.670
203	219	29. NORMAL	KONUT	60,80	94,15	5.725
204	220	29. NORMAL	KONUT	47,17	101,45	4.785
205	221	29. NORMAL	KONUT	125,73	101,45	12.755
206	222	29. NORMAL	KONUT	47,17	101,45	4.785
207	223	29. NORMAL	KONUT	60,80	94,15	5.725
208	224	29. NORMAL	KONUT	59,30	95,60	5.670
209	225	29. NORMAL	KONUT	61,50	99,35	6.110
210	226	30. NORMAL	KONUT	61,50	100,30	6.170
211	227	30. NORMAL	KONUT	59,30	96,55	5.725
212	228	30. NORMAL	KONUT	60,80	95,10	5.780
213	229	30. NORMAL	KONUT	47,17	102,60	4.840
214	230	30. NORMAL	KONUT	125,73	102,60	12.900
215	231	30. NORMAL	KONUT	47,17	102,60	4.840
216	232	30. NORMAL	KONUT	60,80	95,10	5.780
217	233	30. NORMAL	KONUT	59,30	96,55	5.725
218	234	30. NORMAL	KONUT	61,50	100,30	6.170
219	235	31. NORMAL	KONUT	61,50	101,30	6.230
220	236	31. NORMAL	KONUT	59,30	97,50	5.780
221	237	31. NORMAL	KONUT	60,80	96,05	5.840
222	238	31. NORMAL	KONUT	47,17	103,65	4.890
223	239	31. NORMAL	KONUT	125,73	103,65	13.030
224	240	31. NORMAL	KONUT	47,17	103,65	4.890
225	241	31. NORMAL	KONUT	60,80	96,05	5.840
226	242	31. NORMAL	KONUT	59,30	97,50	5.780
227	243	31. NORMAL	KONUT	61,50	101,30	6.230
228	244	32. NORMAL	KONUT	61,50	102,30	6.290
229	245	32. NORMAL	KONUT	59,30	98,45	5.840
230	246	32. NORMAL	KONUT	60,80	97,00	5.900
231	247	32. NORMAL	KONUT	47,17	104,65	4.935
232	248	32. NORMAL	KONUT	125,73	104,65	13.160
233	249	32. NORMAL	KONUT	47,17	104,65	4.935
234	250	32. NORMAL	KONUT	60,80	97,00	5.900
235	251	32. NORMAL	KONUT	59,30	98,45	5.840
236	252	32. NORMAL	KONUT	61,50	102,30	6.290
237	253	33. NORMAL	KONUT	61,50	103,35	6.355
238	254	33. NORMAL	KONUT	59,30	99,45	5.895
239	255	33. NORMAL	KONUT	60,80	97,95	5.955

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
240	256	33. NORMAL	KONUT	47,17	105,70	4.985
241	257	33. NORMAL	KONUT	125,73	105,70	13.290
242	258	33. NORMAL	KONUT	47,17	105,70	4.985
243	259	33. NORMAL	KONUT	60,80	97,95	5.955
244	260	33. NORMAL	KONUT	59,30	99,45	5.895
245	261	33. NORMAL	KONUT	61,50	103,35	6.355
246	262	34. NORMAL	KONUT	61,50	108,50	6.675
247	263	34. NORMAL	KONUT	59,30	104,40	6.190
248	264	34. NORMAL	KONUT	60,80	102,85	6.255
249	265	34. NORMAL	KONUT	47,17	111,00	5.235
250	266	34. NORMAL	KONUT	125,73	111,00	13.955
251	267	34. NORMAL	KONUT	47,17	111,00	5.235
252	268	34. NORMAL	KONUT	60,80	102,85	6.255
253	269	34. NORMAL	KONUT	59,30	104,40	6.190
254	270	34. NORMAL	KONUT	61,50	108,50	6.675
255	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48	108,75	64.540
256	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	135,95	32.355
257	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	163,15	3.870
258	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	135,95	1.435
259	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	122,35	13.630
260	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	69,35	14.485
261	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	69,35	15.925
262	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26	81,55	5.650
263	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	69,35	15.925
264	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	69,35	14.485
265	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	108,75	12.115
266	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	122,35	4.205
267	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	122,35	29.120
268	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	135,95	1.415
269	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	81,55	5.575
270	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	108,75	2.840
271	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	97,10	26.260
272	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	87,40	11.665
273	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	87,40	14.870
274	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	77,70	19.510
275	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	82,55	11.475
276	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	82,55	12.645
277	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	82,55	10.065
278	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	82,55	10.065
279	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	82,55	12.645
280	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	82,55	11.475
281	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	77,70	19.490
282	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	87,40	14.865
283	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	87,40	11.665

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
284	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	97,10	26.260
285	301	ZEMİN	OFİS	453,98	92,25	41.880
286	302	ZEMİN	OFİS	162,45	97,10	15.775
287	303	ZEMİN	OFİS	241,35	92,25	22.265
288	304	ZEMİN	OFİS	136,43	82,55	11.260
289	305	ZEMİN	OFİS	150,41	82,55	12.415
290	306	ZEMİN	OFİS	120,24	82,55	9.925
291	307	ZEMİN	OFİS	120,24	82,55	9.925
292	308	ZEMİN	OFİS	150,41	82,55	12.415
293	309	ZEMİN	OFİS	136,43	82,55	11.260
294	310	ZEMİN	OFİS	241,04	92,25	22.235
295	311	ZEMİN	OFİS	162,45	97,10	15.775
296	312	ZEMİN	OFİS	453,97	92,25	41.880
297	313	1. NORMAL	OFİS	437,80	92,25	40.385
298	314	1. NORMAL	OFİS	131,90	97,10	12.805
299	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	92,25	18.210
300	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	82,55	10.305
301	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	82,55	11.325
302	318	1. NORMAL	OFİS	116,00	82,55	9.575
303	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	82,55	9.565
304	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	82,55	11.325
305	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	82,55	10.305
306	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	92,25	18.215
307	323	1. NORMAL	OFİS	131,90	97,10	12.805
308	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	92,25	40.325
309	325	2. NORMAL	OFİS	437,81	92,25	40.390
310	326	2. NORMAL	OFİS	131,90	97,10	12.805
311	327	2. NORMAL	OFİS	197,40	92,25	18.210
312	328	2. NORMAL	OFİS	124,82	82,55	10.305
313	329	2. NORMAL	OFİS	137,17	82,55	11.325
314	330	2. NORMAL	OFİS	116,00	82,55	9.575
315	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	82,55	9.565
316	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	82,55	11.325
317	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	82,55	10.305
318	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	92,25	18.215
319	335	2. NORMAL	OFİS	131,90	97,10	12.805
320	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	92,25	40.325
TOPLAM						2.548.150

9. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

9.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA 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.

9.1.1. 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	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	20.230	0%	0%	5%	30%	5%	-15%	25.290
Emsal 2	19.325	0%	5%	5%	30%	0%	-5%	26.090
Emsal 3	20.945	0%	5%	5%	30%	0%	-15%	26.180
Emsal 4	22.560	-5%	5%	5%	30%	0%	-15%	27.070
Ortalama								26.160

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	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	18.950	0%	5%	5%	30%	10%	-10%	26.530
Emsal 2	18.915	5%	5%	5%	30%	5%	-10%	26.480
Emsal 3	18.980	10%	5%	5%	30%	-5%	-10%	25.625
Emsal 4	38.100	-20%	-10%	-10%	30%	0%	-20%	26.670
Ortalama								26.325

Dükkan emsalleri; değerlemeye konu 272 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük 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	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	14.665	30%	15%	15%	20%	20%	-10%	27.865
Emsal 2	23.010	15%	5%	5%	20%	-10%	-10%	28.760
Emsal 3	10.715	40%	40%	40%	20%	5%	-5%	25.715
Ortalama								27.445

9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, 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	26.160	1.610.000
2	2	3. NORMAL	KONUT	59,30	26.270	1.560.000
3	3	3. NORMAL	KONUT	60,80	24.885	1.515.000
4	4	3. NORMAL	KONUT	47,17	24.550	1.160.000
5	5	3. NORMAL	KONUT	125,73	21.915	2.755.000
6	6	3. NORMAL	KONUT	47,17	24.550	1.160.000
7	7	3. NORMAL	KONUT	60,80	25.090	1.525.000
8	8	3. NORMAL	KONUT	59,30	26.385	1.565.000
9	9	3. NORMAL	KONUT	61,50	26.275	1.615.000
10	10	5. NORMAL	KONUT	61,50	21.995	1.355.000
11	11	5. NORMAL	KONUT	59,30	20.605	1.220.000
12	12	5. NORMAL	KONUT	60,80	20.070	1.220.000
13	13	5. NORMAL	KONUT	47,17	20.680	975.000
14	15	5. NORMAL	KONUT	47,17	20.680	975.000
15	16	5. NORMAL	KONUT	60,80	20.275	1.235.000
16	17	5. NORMAL	KONUT	59,30	20.720	1.230.000
17	18	5. NORMAL	KONUT	61,50	21.790	1.340.000
18	19	6. NORMAL	KONUT	61,50	22.310	1.370.000
19	21	6. NORMAL	KONUT	60,80	20.895	1.270.000
20	23	6. NORMAL	KONUT	125,73	21.415	2.695.000
21	24	6. NORMAL	KONUT	47,17	21.415	1.010.000
22	25	6. NORMAL	KONUT	60,80	21.020	1.280.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
23	26	6. NORMAL	KONUT	59,30	21.220	1.260.000
24	27	6. NORMAL	KONUT	61,50	22.105	1.360.000
25	28	7. NORMAL	KONUT	61,50	22.875	1.405.000
26	29	7. NORMAL	KONUT	59,30	21.970	1.305.000
27	31	7. NORMAL	KONUT	47,17	22.110	1.045.000
28	32	7. NORMAL	KONUT	125,73	22.110	2.780.000
29	33	7. NORMAL	KONUT	47,17	22.110	1.045.000
30	34	7. NORMAL	KONUT	60,80	21.700	1.320.000
31	35	7. NORMAL	KONUT	59,30	21.970	1.305.000
32	36	7. NORMAL	KONUT	61,50	22.875	1.405.000
33	37	8. NORMAL	KONUT	61,50	23.160	1.425.000
34	38	8. NORMAL	KONUT	59,30	22.245	1.320.000
35	39	8. NORMAL	KONUT	60,80	21.970	1.335.000
36	40	8. NORMAL	KONUT	47,17	22.455	1.060.000
37	41	8. NORMAL	KONUT	125,73	22.455	2.825.000
38	42	8. NORMAL	KONUT	47,17	22.455	1.060.000
39	43	8. NORMAL	KONUT	60,80	21.970	1.335.000
40	44	8. NORMAL	KONUT	59,30	22.245	1.320.000
41	45	8. NORMAL	KONUT	61,50	23.160	1.425.000
42	46	9. NORMAL	KONUT	61,50	23.445	1.440.000
43	47	9. NORMAL	KONUT	59,30	22.520	1.335.000
44	48	9. NORMAL	KONUT	60,80	22.235	1.350.000
45	49	9. NORMAL	KONUT	47,17	22.800	1.075.000
46	50	9. NORMAL	KONUT	125,73	22.800	2.865.000
47	51	9. NORMAL	KONUT	47,17	22.800	1.075.000
48	52	9. NORMAL	KONUT	60,80	22.235	1.350.000
49	53	9. NORMAL	KONUT	59,30	22.520	1.335.000
50	54	9. NORMAL	KONUT	61,50	23.445	1.440.000
51	55	10. NORMAL	KONUT	61,50	23.725	1.460.000
52	56	10. NORMAL	KONUT	59,30	22.795	1.350.000
53	58	10. NORMAL	KONUT	47,17	23.150	1.090.000
54	59	10. NORMAL	KONUT	125,73	23.150	2.910.000
55	60	10. NORMAL	KONUT	47,17	23.150	1.090.000
56	61	10. NORMAL	KONUT	60,80	22.505	1.370.000
57	62	10. NORMAL	KONUT	59,30	22.795	1.350.000
58	63	10. NORMAL	KONUT	61,50	23.725	1.460.000
59	64	11. NORMAL	KONUT	61,50	24.010	1.475.000
60	65	11. NORMAL	KONUT	59,30	23.070	1.370.000
61	66	11. NORMAL	KONUT	60,80	22.775	1.385.000
62	67	11. NORMAL	KONUT	47,17	23.495	1.110.000
63	68	11. NORMAL	KONUT	125,73	23.495	2.955.000
64	69	11. NORMAL	KONUT	47,17	23.495	1.110.000
65	70	11. NORMAL	KONUT	60,80	22.775	1.385.000
66	71	11. NORMAL	KONUT	59,30	23.070	1.370.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
67	72	11. NORMAL	KONUT	61,50	24.010	1.475.000
68	73	12. NORMAL	KONUT	61,50	24.295	1.495.000
69	74	12. NORMAL	KONUT	59,30	23.345	1.385.000
70	75	12. NORMAL	KONUT	60,80	23.040	1.400.000
71	76	12. NORMAL	KONUT	47,17	23.840	1.125.000
72	77	12. NORMAL	KONUT	125,73	23.840	2.995.000
73	78	12. NORMAL	KONUT	47,17	23.840	1.125.000
74	79	12. NORMAL	KONUT	60,80	23.040	1.400.000
75	80	12. NORMAL	KONUT	59,30	23.345	1.385.000
76	81	12. NORMAL	KONUT	61,50	24.295	1.495.000
77	82	13. NORMAL	KONUT	61,50	24.580	1.510.000
78	83	13. NORMAL	KONUT	59,30	23.620	1.400.000
79	84	13. NORMAL	KONUT	60,80	23.310	1.415.000
80	85	13. NORMAL	KONUT	47,17	24.190	1.140.000
81	86	13. NORMAL	KONUT	125,73	24.190	3.040.000
82	87	13. NORMAL	KONUT	47,17	24.190	1.140.000
83	88	13. NORMAL	KONUT	60,80	23.310	1.415.000
84	89	13. NORMAL	KONUT	59,30	23.620	1.400.000
85	90	13. NORMAL	KONUT	61,50	24.580	1.510.000
86	91	14. NORMAL	KONUT	61,50	24.860	1.530.000
87	92	14. NORMAL	KONUT	59,30	23.895	1.415.000
88	93	14. NORMAL	KONUT	60,80	23.580	1.435.000
89	94	14. NORMAL	KONUT	47,17	24.535	1.155.000
90	95	14. NORMAL	KONUT	125,73	24.535	3.085.000
91	96	14. NORMAL	KONUT	47,17	24.535	1.155.000
92	97	14. NORMAL	KONUT	60,80	23.580	1.435.000
93	98	14. NORMAL	KONUT	59,30	23.895	1.415.000
94	99	14. NORMAL	KONUT	61,50	24.860	1.530.000
95	100	15. NORMAL	KONUT	61,50	25.145	1.545.000
96	101	15. NORMAL	KONUT	59,30	24.170	1.435.000
97	102	15. NORMAL	KONUT	60,80	23.845	1.450.000
98	103	15. NORMAL	KONUT	47,17	24.880	1.175.000
99	104	15. NORMAL	KONUT	125,73	24.880	3.130.000
100	105	15. NORMAL	KONUT	47,17	24.880	1.175.000
101	106	15. NORMAL	KONUT	60,80	23.845	1.450.000
102	107	15. NORMAL	KONUT	59,30	24.170	1.435.000
103	108	15. NORMAL	KONUT	61,50	25.145	1.545.000
104	110	16. NORMAL	KONUT	59,30	24.445	1.450.000
105	113	16. NORMAL	KONUT	125,73	25.225	3.170.000
106	114	16. NORMAL	KONUT	47,17	25.225	1.190.000
107	115	16. NORMAL	KONUT	60,80	24.115	1.465.000
108	116	16. NORMAL	KONUT	59,30	24.445	1.450.000
109	117	16. NORMAL	KONUT	61,50	25.430	1.565.000
110	118	18. NORMAL	KONUT	61,50	25.995	1.600.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
111	119	18. NORMAL	KONUT	59,30	24.995	1.480.000
112	120	18. NORMAL	KONUT	60,80	24.650	1.500.000
113	121	18. NORMAL	KONUT	47,17	25.920	1.225.000
114	122	18. NORMAL	KONUT	125,73	25.920	3.260.000
115	123	18. NORMAL	KONUT	47,17	25.920	1.225.000
116	124	18. NORMAL	KONUT	60,80	24.650	1.500.000
117	125	18. NORMAL	KONUT	59,30	24.995	1.480.000
118	126	18. NORMAL	KONUT	61,50	25.995	1.600.000
119	130	19. NORMAL	KONUT	47,17	26.265	1.240.000
120	131	19. NORMAL	KONUT	125,73	26.265	3.300.000
121	132	19. NORMAL	KONUT	47,17	26.265	1.240.000
122	133	19. NORMAL	KONUT	60,80	24.920	1.515.000
123	134	19. NORMAL	KONUT	59,30	25.270	1.500.000
124	135	19. NORMAL	KONUT	61,50	26.280	1.615.000
125	136	20. NORMAL	KONUT	61,50	26.560	1.635.000
126	137	20. NORMAL	KONUT	59,30	25.545	1.515.000
127	139	20. NORMAL	KONUT	47,17	26.610	1.255.000
128	140	20. NORMAL	KONUT	125,73	26.610	3.345.000
129	141	20. NORMAL	KONUT	47,17	26.610	1.255.000
130	143	20. NORMAL	KONUT	59,30	25.545	1.515.000
131	144	20. NORMAL	KONUT	61,50	26.560	1.635.000
132	145	21. NORMAL	KONUT	61,50	26.845	1.650.000
133	146	21. NORMAL	KONUT	59,30	25.820	1.530.000
134	148	21. NORMAL	KONUT	47,17	26.960	1.270.000
135	149	21. NORMAL	KONUT	125,73	26.960	3.390.000
136	150	21. NORMAL	KONUT	47,17	26.960	1.270.000
137	151	21. NORMAL	KONUT	60,80	25.455	1.550.000
138	152	21. NORMAL	KONUT	59,30	25.820	1.530.000
139	153	21. NORMAL	KONUT	61,50	26.845	1.650.000
140	154	22. NORMAL	KONUT	61,50	27.130	1.670.000
141	155	22. NORMAL	KONUT	59,30	26.095	1.545.000
142	156	22. NORMAL	KONUT	60,80	25.725	1.565.000
143	157	22. NORMAL	KONUT	47,17	27.305	1.290.000
144	160	22. NORMAL	KONUT	60,80	25.725	1.565.000
145	161	22. NORMAL	KONUT	59,30	26.095	1.545.000
146	162	22. NORMAL	KONUT	61,50	27.130	1.670.000
147	163	23. NORMAL	KONUT	61,50	27.415	1.685.000
148	164	23. NORMAL	KONUT	59,30	26.370	1.565.000
149	165	23. NORMAL	KONUT	60,80	25.995	1.580.000
150	166	23. NORMAL	KONUT	47,17	27.650	1.305.000
151	167	23. NORMAL	KONUT	125,73	27.650	3.475.000
152	168	23. NORMAL	KONUT	47,17	27.650	1.305.000
153	169	23. NORMAL	KONUT	60,80	25.995	1.580.000
154	170	23. NORMAL	KONUT	59,30	26.370	1.565.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
155	171	23. NORMAL	KONUT	61,50	27.415	1.685.000
156	172	24. NORMAL	KONUT	61,50	27.695	1.705.000
157	173	24. NORMAL	KONUT	59,30	26.645	1.580.000
158	174	24. NORMAL	KONUT	60,80	26.260	1.595.000
159	175	24. NORMAL	KONUT	47,17	27.995	1.320.000
160	176	24. NORMAL	KONUT	125,73	27.995	3.520.000
161	177	24. NORMAL	KONUT	47,17	27.995	1.320.000
162	178	24. NORMAL	KONUT	60,80	26.260	1.595.000
163	179	24. NORMAL	KONUT	59,30	26.645	1.580.000
164	180	24. NORMAL	KONUT	61,50	27.695	1.705.000
165	181	25. NORMAL	KONUT	61,50	27.980	1.720.000
166	182	25. NORMAL	KONUT	59,30	26.920	1.595.000
167	183	25. NORMAL	KONUT	60,80	26.530	1.615.000
168	184	25. NORMAL	KONUT	47,17	28.345	1.335.000
169	185	25. NORMAL	KONUT	125,73	28.345	3.565.000
170	186	25. NORMAL	KONUT	47,17	28.345	1.335.000
171	187	25. NORMAL	KONUT	60,80	26.530	1.615.000
172	188	25. NORMAL	KONUT	59,30	26.920	1.595.000
173	189	25. NORMAL	KONUT	61,50	27.980	1.720.000
174	190	26. NORMAL	KONUT	61,50	28.265	1.740.000
175	191	26. NORMAL	KONUT	59,30	27.195	1.615.000
176	192	26. NORMAL	KONUT	60,80	26.800	1.630.000
177	193	26. NORMAL	KONUT	47,17	28.690	1.355.000
178	194	26. NORMAL	KONUT	125,73	28.690	3.605.000
179	195	26. NORMAL	KONUT	47,17	28.690	1.355.000
180	196	26. NORMAL	KONUT	60,80	26.800	1.630.000
181	197	26. NORMAL	KONUT	59,30	27.195	1.615.000
182	198	26. NORMAL	KONUT	61,50	28.265	1.740.000
183	199	27. NORMAL	KONUT	61,50	28.830	1.775.000
184	200	27. NORMAL	KONUT	59,30	27.745	1.645.000
185	201	27. NORMAL	KONUT	60,80	27.335	1.660.000
186	202	27. NORMAL	KONUT	47,17	29.385	1.385.000
187	203	27. NORMAL	KONUT	125,73	29.385	3.695.000
188	204	27. NORMAL	KONUT	47,17	29.385	1.385.000
189	205	27. NORMAL	KONUT	60,80	27.335	1.660.000
190	206	27. NORMAL	KONUT	59,30	27.745	1.645.000
191	207	27. NORMAL	KONUT	61,50	28.830	1.775.000
192	208	28. NORMAL	KONUT	61,50	28.830	1.775.000
193	209	28. NORMAL	KONUT	59,30	27.745	1.645.000
194	210	28. NORMAL	KONUT	60,80	27.335	1.660.000
195	211	28. NORMAL	KONUT	47,17	29.385	1.385.000
196	212	28. NORMAL	KONUT	125,73	29.385	3.695.000
197	213	28. NORMAL	KONUT	47,17	29.385	1.385.000
198	214	28. NORMAL	KONUT	60,80	27.335	1.660.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
199	215	28. NORMAL	KONUT	59,30	27.745	1.645.000
200	216	28. NORMAL	KONUT	61,50	28.830	1.775.000
201	217	29. NORMAL	KONUT	61,50	29.115	1.790.000
202	218	29. NORMAL	KONUT	59,30	28.020	1.660.000
203	219	29. NORMAL	KONUT	60,80	27.605	1.680.000
204	220	29. NORMAL	KONUT	47,17	29.730	1.400.000
205	221	29. NORMAL	KONUT	125,73	29.730	3.740.000
206	222	29. NORMAL	KONUT	47,17	29.730	1.400.000
207	223	29. NORMAL	KONUT	60,80	27.605	1.680.000
208	224	29. NORMAL	KONUT	59,30	28.020	1.660.000
209	225	29. NORMAL	KONUT	61,50	29.115	1.790.000
210	226	30. NORMAL	KONUT	61,50	29.395	1.810.000
211	227	30. NORMAL	KONUT	59,30	28.295	1.680.000
212	228	30. NORMAL	KONUT	60,80	27.870	1.695.000
213	229	30. NORMAL	KONUT	47,17	30.075	1.420.000
214	230	30. NORMAL	KONUT	125,73	30.075	3.780.000
215	231	30. NORMAL	KONUT	47,17	30.075	1.420.000
216	232	30. NORMAL	KONUT	60,80	27.870	1.695.000
217	233	30. NORMAL	KONUT	59,30	28.295	1.680.000
218	234	30. NORMAL	KONUT	61,50	29.395	1.810.000
219	235	31. NORMAL	KONUT	61,50	29.690	1.825.000
220	236	31. NORMAL	KONUT	59,30	28.575	1.695.000
221	237	31. NORMAL	KONUT	60,80	28.150	1.710.000
222	238	31. NORMAL	KONUT	47,17	30.375	1.435.000
223	239	31. NORMAL	KONUT	125,73	30.375	3.820.000
224	240	31. NORMAL	KONUT	47,17	30.375	1.435.000
225	241	31. NORMAL	KONUT	60,80	28.150	1.710.000
226	242	31. NORMAL	KONUT	59,30	28.575	1.695.000
227	243	31. NORMAL	KONUT	61,50	29.690	1.825.000
228	244	32. NORMAL	KONUT	61,50	29.990	1.845.000
229	245	32. NORMAL	KONUT	59,30	28.860	1.710.000
230	246	32. NORMAL	KONUT	60,80	28.430	1.730.000
231	247	32. NORMAL	KONUT	47,17	30.680	1.445.000
232	248	32. NORMAL	KONUT	125,73	30.680	3.855.000
233	249	32. NORMAL	KONUT	47,17	30.680	1.445.000
234	250	32. NORMAL	KONUT	60,80	28.430	1.730.000
235	251	32. NORMAL	KONUT	59,30	28.860	1.710.000
236	252	32. NORMAL	KONUT	61,50	29.990	1.845.000
237	253	33. NORMAL	KONUT	61,50	30.290	1.865.000
238	254	33. NORMAL	KONUT	59,30	29.150	1.730.000
239	255	33. NORMAL	KONUT	60,80	28.715	1.745.000
240	256	33. NORMAL	KONUT	47,17	30.985	1.460.000
241	257	33. NORMAL	KONUT	125,73	30.985	3.895.000
242	258	33. NORMAL	KONUT	47,17	30.985	1.460.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
243	259	33. NORMAL	KONUT	60,80	28.715	1.745.000
244	260	33. NORMAL	KONUT	59,30	29.150	1.730.000
245	261	33. NORMAL	KONUT	61,50	30.290	1.865.000
246	262	34. NORMAL	KONUT	61,50	31.800	1.955.000
247	263	34. NORMAL	KONUT	59,30	30.610	1.815.000
248	264	34. NORMAL	KONUT	60,80	30.150	1.835.000
249	265	34. NORMAL	KONUT	47,17	32.535	1.535.000
250	266	34. NORMAL	KONUT	125,73	32.535	4.090.000
251	267	34. NORMAL	KONUT	47,17	32.535	1.535.000
252	268	34. NORMAL	KONUT	60,80	30.150	1.835.000
253	269	34. NORMAL	KONUT	59,30	30.610	1.815.000
254	270	34. NORMAL	KONUT	61,50	31.800	1.955.000
255	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48	21.955	13.030.000
256	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	27.445	6.530.000
257	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	32.935	780.000
258	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	27.445	290.000
259	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	24.700	2.750.000
260	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	13.995	2.925.000
261	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	13.995	3.215.000
262	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26	16.465	1.140.000
263	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	13.995	3.215.000
264	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	13.995	2.925.000
265	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	21.955	2.445.000
266	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	24.700	850.000
267	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	24.700	5.880.000
268	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	27.445	285.000
269	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	16.465	1.125.000
270	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	21.955	575.000
271	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	26.325	7.120.000
272	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	23.695	3.165.000
273	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	23.695	4.030.000
274	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	21.060	5.290.000
275	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	22.375	3.110.000
276	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	22.375	3.425.000
277	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	22.375	2.730.000
278	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	22.375	2.730.000
279	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	22.375	3.425.000
280	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	22.375	3.110.000
281	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	21.060	5.280.000
282	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	23.695	4.030.000
283	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	23.695	3.165.000
284	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	26.325	7.120.000
285	301	ZEMİN	OFİS	453,98	25.010	11.355.000
286	302	ZEMİN	OFİS	162,45	26.325	4.275.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
287	303	ZEMİN	OFİS	241,35	25.010	6.035.000
288	304	ZEMİN	OFİS	136,43	22.375	3.055.000
289	305	ZEMİN	OFİS	150,41	22.375	3.365.000
290	306	ZEMİN	OFİS	120,24	22.375	2.690.000
291	307	ZEMİN	OFİS	120,24	22.375	2.690.000
292	308	ZEMİN	OFİS	150,41	22.375	3.365.000
293	309	ZEMİN	OFİS	136,43	22.375	3.055.000
294	310	ZEMİN	OFİS	241,04	25.010	6.030.000
295	311	ZEMİN	OFİS	162,45	26.325	4.275.000
296	312	ZEMİN	OFİS	453,97	25.010	11.355.000
297	313	1. NORMAL	OFİS	437,80	25.010	10.950.000
298	314	1. NORMAL	OFİS	131,90	26.325	3.470.000
299	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	25.010	4.935.000
300	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	22.375	2.795.000
301	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	22.375	3.070.000
302	318	1. NORMAL	OFİS	116,00	22.375	2.595.000
303	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	22.375	2.595.000
304	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	22.375	3.070.000
305	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	22.375	2.795.000
306	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	25.010	4.940.000
307	323	1. NORMAL	OFİS	131,90	26.325	3.470.000
308	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	25.010	10.935.000
309	325	2. NORMAL	OFİS	437,81	25.010	10.950.000
310	326	2. NORMAL	OFİS	131,90	26.325	3.470.000
311	327	2. NORMAL	OFİS	197,40	25.010	4.935.000
312	328	2. NORMAL	OFİS	124,82	22.375	2.795.000
313	329	2. NORMAL	OFİS	137,17	22.375	3.070.000
314	330	2. NORMAL	OFİS	116,00	22.375	2.595.000
315	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	22.375	2.595.000
316	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	22.375	3.070.000
317	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	22.375	2.795.000
318	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	25.010	4.940.000
319	335	2. NORMAL	OFİS	131,90	26.325	3.470.000
320	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	25.010	10.935.000
TOPLAM						706.530.000

9.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

Değerlemede "Net Bugünkü Değer" in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

9.2.1. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Değerlemeye konu taşınmazlar; 254 adet konut, 16 adet dükkan (1 tanesi kafeterya) ve 50 adet ofistir.
- Değerlemeye konu konutların faydalı alanı 16.437,93 m², dükkanların faydalı alanı 2.412,08 m² ve ofislerin faydalı alanı ise 9.586,58 m²'dir.
- Projenin genel inşaat kalitesi ve standartları; A sınıfı ofis ve konut standartlarındadır.
- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında konut ve ofislerin tamamının satılacağı; dükkanların ise kiraya verileceği dikkate alınmıştır.
- Halihazırda 254 adet konuttan 124 adedi sözleşmeli olarak satılmış olup, dairelerin yaklaşık % 48,82'si sözleşme ile satılmıştır. Diğer yıllara ait satışların oranları ekteki tabloda sunulmuştur.
- Ofisler henüz satılmamış, dükkanlar da henüz kiralanmamıştır.
- 2017 yılı için, konutların ortalama m² birim pazar değeri; "9. Bölüm Pazar Değeri Tespiti" başlığı altındaki "9.1.2. Ulaşılan Sonuç" bölümündeki konutların ortalama m² birim pazar değeri olan ~ **7.386,-USD** (~ 26.040,-TL) olacağı öngörülmüştür.

Not: 30.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,5255 TL'dir.

- 2017 yılı için, ofislerin ortalama m² birim pazar değeri; "9. Bölüm Pazar Değeri Tespiti" başlığı altındaki "9.1.2. Ulaşılan Sonuç" bölümündeki ofislerin ortalama m² birim pazar değeri olan ~ **6.820,-USD** (~ 24.045,-TL) olacağı öngörülmüştür.
- 2017 yılı için, dükkanların ortalama aylık m² birim pazar kira değeri; "8. Bölüm Aylık Pazar Kira Değeri Tespiti" başlığı altındaki "8.1.2. Ulaşılan Sonuç" bölümündeki dükkanların aylık ortalama m² birim pazar kira değeri olan ~ **27,95 USD** (~ 98,50 TL) olacağı öngörülmüştür.
- Satış ve kira değerlerinin 2017 yılı ve sonrası için % 8 oranın artacağı öngörülmüştür.
- Dükkanlar için kiracılarla uzun süreli sözleşme yapılması ve bu sürenin piyasa yaygın kabullerine bağlı olarak 5 - 10 yıllık olması koşuluna bağlı olarak aşağıda tanımlanan varsayımlar ışığında ele alınmıştır.
- Dükkanların 2017 yılından itibaren tahmini doluluk oranları ekteki indirgenmiş nakit akım tablosunda belirtilmiştir.
- Bina tadilat ve onarım giderlerin toplam gelirin %1'i, vergi ödemelerinin ise toplam gelirlerin %1'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkulün net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Risksiz getiri oranı, projeksiyon süre bitim yılı esas alınarak belirlenmiş olup, 14.04.2026 vadeli USD para cinsinden getiri oranı % 5,41'dir. Pazar riski; kur, ekonomik, politik, jeopolitik, piyasa ve finansal riskler gibi risk bileşenlerinden oluşmaktadır. Rasyonel bir yatırımcının risk primi olarak risksiz getiri oranına yakın bir oranda risk primi alacağı kabul edilmiş olup, nominal iskonto oranının % 10,50 olarak alınması uygun görülmüştür.
- Taşınmazın değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer; (Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.
- Mal sahibinin toplam satış hasılatının ve kira gelirinin tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

Not: 30.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,5255 TL'dir.

9.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda; projedeki konutların ve ofislerin satış, dükkanların ise kira hasılatlarının bugünkü toplam finansal değeri ~ **727.700.000,-TL (206.780.478,-USD)** olarak bulunmuştur.

Not: 30.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5192 TL'dir.

10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların aylık pazar kira değeri tespiti emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile yapılmış olup toplam aylık pazar kira değeri **2.548.150,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam pazar değeri **706.530.000,-TL** ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam pazar değeri ise **727.700.000,-TL**'dir.

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 yöntemle ulaşılan sonuç, ekonomide çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu; Seri: VIII, No: 45 sayılı "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" in Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1 Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi bölümünün 5.11. maddesinde "Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar Değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.", 5.11.1. maddesinde ise "Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlerin takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır." yazmaktadır.

Tüm bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile bulunan pazar değerinin kabul edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **2.548.150,-TL (İkimilyonbeşyüzkırkseki binyüzelli Türk Lirası)**, toplam pazar değeri için ise **706.530.000,-TL (Yediyüztümilyonbeşyüzotuzbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10.2. BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

Brüt kira getiri oranı; gayrimenkulden elden edilen yıllık brüt kira gelirinin gayrimenkulün pazar değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir. Formül olarak;

$$\text{Brüt Kira Getiri Oranı} = \text{Yıllık Brüt Kira Geliri} / \text{Gayrimenkulün Pazar Değeri}$$

Taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri 2.548.150,-TL olarak hesaplanmış olup, taşınmazların toplam yıllık pazar kira değeri ise 30.577.800,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların toplam pazar değeri ise 706.530.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Tüm bu tespitlerden hareketle değerlemeye konu gayrimenkullerin brüt kira getiri oranı \sim **% 4,33** (30.577.800,-TL / 706.530.000,-TL) olarak hesaplanmaktadır.

11. 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 ve toplam aylık pazar kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	2.548.150	722.780	685.610
PAZAR DEĞERİ	706.530.000	200.406.000	190.101.000

Not: 30.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,5255 TL ve 1,-EURO = 3,7166 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam aylık pazar kira değeri 3.006.817,-TL ve KDV dahil toplam pazar değeri ise 760.936.050,-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, pazar kira değeri için ise % 18 olarak alınmıştır.

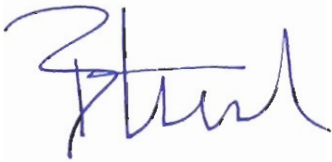
Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2016

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2016)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
 Şehir Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
 Jeoloji Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar Durumu Yazısı ve Planı Notları
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı
- Proje Hukuksal Sorunlara İlişkin Müşteri Yazısı
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgeleri