

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	: 15 Aralık 2015 tarih ve 005 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 24 Aralık 2015
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2015
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2015/NUROLGYO/005
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 İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m ² yüzölçümlü 3 no'lu parselde kayıtlı 336 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 Pazar Değeri	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	652.660.000,-TL	2.401.515,-TL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	409.735.000,-TL	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	657.880.000,-TL	---
Nihai Değer Takdiri	652.660.000,-TL	2.401.515,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	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	14
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	14
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	15
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	22
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	22
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	23
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	24
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	24
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	24
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	24
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	24
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	25
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	25
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ	26
5.3.	BİNANIN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ	26
5.4.	EMSAL PAY ORANI	27
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	27
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	27
6.1.	MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	27
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	29
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ	30
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	33
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ	34
7.1.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	34
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	35
8. BÖLÜM	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ	35
8.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	35
9. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	45
9.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	45
9.2.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	54
9.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	56
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	58
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	58
10.2.	BRÜT KİRA GETİRİ ORANI	59
11. BÖLÜM	SONUÇ	60

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeniyol Caddesi, Lale Sokak, No:2, Nurol Tower, 336 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 15 Aralık 2015
DEĞERLEME TARİHİ	: 24 Aralık 2015
RAPORUN TARİHİ	: 31 Aralık 2015
RAPORUN NUMARASI	: 2015/NUROLGYO/005
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	: Alican KOÇALI (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 değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Nurol Maslak Plaza, No: 257, Kat: 3, Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 286 82 40
FAKS NO	: +90 (212) 285 99 56
TESCİL TARİHİ	: 03 Eylül 1997
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 40.000.000,-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 pazar değerleri ve 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 kiralayan 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 kiralınması 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/kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı/kiralınması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım/kiralınması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda 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 : Arsa (*)
ARSA ALANI : 6.842 m²
YEVMIYE NO : 21059
TAPU TARİHİ : 01.12.2015

(*) Kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü. Yetkililerinden alınan bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı binanın son hakedişinin alındığı, yapı kullanma izin belgesinin düzenlendiği ve imza aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

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	14	5. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	230	22752
15	15	5. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	230	22753
16	16	5. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	230	22754
17	17	5. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	230	22755
18	18	5. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	230	22756
19	19	6. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	230	22757
20	20	6. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	230	22758
21	21	6. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	230	22759
22	22	6. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	230	22760
23	23	6. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	230	22761
24	24	6. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	230	22762
25	25	6. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	230	22763

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
26	26	6. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	230	22764
27	27	6. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	230	22765
28	28	7. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	230	22766
29	29	7. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	230	22767
30	30	7. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22768
31	31	7. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22769
32	32	7. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22770
33	33	7. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22771
34	34	7. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22772
35	35	7. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22773
36	36	7. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22774
37	37	8. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22775
38	38	8. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22776
39	39	8. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22777
40	40	8. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22778
41	41	8. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22779
42	42	8. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22780
43	43	8. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22781
44	44	8. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22782
45	45	8. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22783
46	46	9. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22784
47	47	9. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22785
48	48	9. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22786
49	49	9. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22787
50	50	9. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22788
51	51	9. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22789
52	52	9. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22790
53	53	9. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22791
54	54	9. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22792
55	55	10. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22793
56	56	10. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22794
57	57	10. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22795
58	58	10. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22796
59	59	10. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22797
60	60	10. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22798
61	61	10. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22799
62	62	10. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22800
63	63	10. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22801
64	64	11. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22802
65	65	11. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22803
66	66	11. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22804
67	67	11. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22805
68	68	11. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22806
69	69	11. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22807
70	70	11. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22808

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
71	71	11. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22809
72	72	11. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22810
73	73	12. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22811
74	74	12. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22812
75	75	12. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22813
76	76	12. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22814
77	77	12. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22815
78	78	12. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22816
79	79	12. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22817
80	80	12. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22818
81	81	12. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22819
82	82	13. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22820
83	83	13. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22821
84	84	13. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22822
85	85	13. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22823
86	86	13. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22824
87	87	13. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22825
88	88	13. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22826
89	89	13. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22827
90	90	13. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22828
91	91	14. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22829
92	92	14. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22830
93	93	14. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22831
94	94	14. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22832
95	95	14. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22833
96	96	14. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22834
97	97	14. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22835
98	98	14. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22836
99	99	14. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22837
100	100	15. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22838
101	101	15. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22839
102	102	15. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22840
103	103	15. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22841
104	104	15. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22842
105	105	15. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22843
106	106	15. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22844
107	107	15. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22845
108	108	15. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22846
109	109	16. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22847
110	110	16. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22848
111	111	16. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22849
112	112	16. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22850
113	113	16. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22851
114	114	16. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22852
115	115	16. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22853

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
116	116	16. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22854
117	117	16. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22855
118	118	18. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22856
119	119	18. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22857
120	120	18. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22858
121	121	18. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22859
122	122	18. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	231	22860
123	123	18. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	231	22861
124	124	18. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	231	22862
125	125	18. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22863
126	126	18. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22864
127	127	19. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	231	22865
128	128	19. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	231	22866
129	129	19. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22867
130	130	19. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22868
131	131	19. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22869
132	132	19. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22870
133	133	19. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22871
134	134	19. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22872
135	135	19. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22873
136	136	20. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22874
137	137	20. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22875
138	138	20. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22876
139	139	20. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22877
140	140	20. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22878
141	141	20. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22879
142	142	20. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22880
143	143	20. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22881
144	144	20. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22882
145	145	21. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22883
146	146	21. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22884
147	147	21. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22885
148	148	21. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22886
149	149	21. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22887
150	150	21. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22888
151	151	21. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22889
152	152	21. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22890
153	153	21. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22891
154	154	22. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22892
155	155	22. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22893
156	156	22. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22894
157	157	22. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22895
158	158	22. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22896
159	159	22. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22897
160	160	22. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22898

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
161	161	22. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22899
162	162	22. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22900
163	163	23. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22901
164	164	23. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22902
165	165	23. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22903
166	166	23. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22904
167	167	23. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22905
168	168	23. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22906
169	169	23. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22907
170	170	23. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22908
171	171	23. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22909
172	172	24. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22910
173	173	24. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22911
174	174	24. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22912
175	175	24. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22913
176	176	24. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22914
177	177	24. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22915
178	178	24. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22916
179	179	24. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22917
180	180	24. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22918
181	181	25. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22919
182	182	25. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22920
183	183	25. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22921
184	184	25. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22922
185	185	25. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22923
186	186	25. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22924
187	187	25. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22925
188	188	25. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22926
189	189	25. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22927
190	190	26. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22928
191	191	26. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22929
192	192	26. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22930
193	193	26. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22931
194	194	26. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22932
195	195	26. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22933
196	196	26. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22934
197	197	26. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22935
198	198	26. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22936
199	199	27. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22937
200	200	27. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22938
201	201	27. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22939
202	202	27. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22940
203	203	27. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22941
204	204	27. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22942
205	205	27. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22943

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
206	206	27. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22944
207	207	27. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22945
208	208	28. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22946
209	209	28. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22947
210	210	28. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22948
211	211	28. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22949
212	212	28. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22950
213	213	28. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22951
214	214	28. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22952
215	215	28. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22953
216	216	28. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22954
217	217	29. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22955
218	218	29. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22956
219	219	29. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22957
220	220	29. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22958
221	221	29. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	232	22959
222	222	29. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	232	22960
223	223	29. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	232	22961
224	224	29. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22962
225	225	29. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22963
226	226	30. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	232	22964
227	227	30. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	232	22965
228	228	30. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22966
229	229	30. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22967
230	230	30. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22968
231	231	30. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22969
232	232	30. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22970
233	233	30. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22971
234	234	30. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22972
235	235	31. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22973
236	236	31. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22974
237	237	31. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22975
238	238	31. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22976
239	239	31. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22977
240	240	31. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22978
241	241	31. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22979
242	242	31. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22980
243	243	31. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22981
244	244	32. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22982
245	245	32. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22983
246	246	32. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22984
247	247	32. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22985
248	248	32. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22986
249	249	32. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22987
250	250	32. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22988

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
251	251	32. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22989
252	252	32. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22990
253	253	33. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22991
254	254	33. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22992
255	255	33. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22993
256	256	33. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22994
257	257	33. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	22995
258	258	33. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	22996
259	259	33. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	22997
260	260	33. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	22998
261	261	33. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	22999
262	262	34. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	23000
263	263	34. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	23001
264	264	34. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	23002
265	265	34. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	23003
266	266	34. NORMAL	KONUT	2916 / 684219	233	23004
267	267	34. NORMAL	KONUT	1094 / 684219	233	23005
268	268	34. NORMAL	KONUT	1410 / 684219	233	23006
269	269	34. NORMAL	KONUT	1376 / 684219	233	23007
270	270	34. NORMAL	KONUT	1427 / 684219	233	23008
271	271	35. NORMAL	KAFETERYA	13766 / 684219	233	23009
272	272	2. BODRUM	DÜKKAN	5521 / 684219	233	23010
273	273	2. BODRUM	DÜKKAN	550 / 684219	233	23011
274	274	2. BODRUM	DÜKKAN	245 / 684219	233	23012
275	275	2. BODRUM	DÜKKAN	2584 / 684219	233	23013
276	276	2. BODRUM	DÜKKAN	4845 / 684219	233	23014
277	277	2. BODRUM	DÜKKAN	5326 / 684219	233	23015
278	278	2. BODRUM	DÜKKAN	1607 / 684219	233	23016
279	279	2. BODRUM	DÜKKAN	5326 / 684219	233	23017
280	280	2. BODRUM	DÜKKAN	4845 / 684219	233	23018
281	281	2. BODRUM	DÜKKAN	2584 / 684219	233	23019
282	282	2. BODRUM	DÜKKAN	797 / 684219	233	23020
283	283	2. BODRUM	DÜKKAN	5521 / 684219	233	23021
284	284	2. BODRUM	DÜKKAN	241 / 684219	233	23022
285	285	2. BODRUM	DÜKKAN	1586 / 684219	233	23023
286	286	2. BODRUM	DÜKKAN	606 / 684219	233	23024
287	287	1. BODRUM	OFİS	6273 / 684219	233	23025
288	288	1. BODRUM	OFİS	3096 / 684219	233	23026
289	289	1. BODRUM	OFİS	3946 / 684219	233	23027
290	290	1. BODRUM	OFİS	5825 / 684219	233	23028
291	291	1. BODRUM	OFİS	3224 / 684219	233	23029
292	292	1. BODRUM	OFİS	3553 / 684219	233	23030
293	293	1. BODRUM	OFİS	2829 / 684219	233	23031
294	294	1. BODRUM	OFİS	2829 / 684219	233	23032
295	295	1. BODRUM	OFİS	3553 / 684219	233	23033

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
296	296	1. BODRUM	OFİS	3224 / 684219	233	23034
297	297	1. BODRUM	OFİS	5818 / 684219	233	23035
298	298	1. BODRUM	OFİS	3945 / 684219	233	23036
299	299	1. BODRUM	OFİS	3096 / 684219	233	23037
300	300	1. BODRUM	OFİS	6273 / 684219	233	23038
301	301	ZEMİN	OFİS	10530 / 684219	233	23039
302	302	ZEMİN	OFİS	3768 / 684219	233	23040
303	303	ZEMİN	OFİS	5598 / 684219	233	23041
304	304	ZEMİN	OFİS	3165 / 684219	233	23042
305	305	ZEMİN	OFİS	3489 / 684219	233	23043
306	306	ZEMİN	OFİS	2789 / 684219	233	23044
307	307	ZEMİN	OFİS	2789 / 684219	233	23045
308	308	ZEMİN	OFİS	3489 / 684219	233	23046
309	309	ZEMİN	OFİS	3165 / 684219	233	23047
310	310	ZEMİN	OFİS	5591 / 684219	233	23048
311	311	ZEMİN	OFİS	3768 / 684219	233	23049
312	312	ZEMİN	OFİS	10530 / 684219	233	23050
313	313	1. NORMAL	OFİS	10155 / 684219	233	23051
314	314	1. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23052
315	315	1. NORMAL	OFİS	4579 / 684219	233	23053
316	316	1. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	233	23054
317	317	1. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	233	23055
318	318	1. NORMAL	OFİS	2691 / 684219	233	23056
319	319	1. NORMAL	OFİS	2688 / 684219	233	23057
320	320	1. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	233	23058
321	321	1. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	233	23059
322	322	1. NORMAL	OFİS	4580 / 684219	233	23060
323	323	1. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23061
324	324	1. NORMAL	OFİS	10140 / 684219	233	23062
325	325	2. NORMAL	OFİS	10155 / 684219	233	23063
326	326	2. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	233	23064
327	327	2. NORMAL	OFİS	4579 / 684219	234	23065
328	328	2. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	234	23066
329	329	2. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	234	23067
330	330	2. NORMAL	OFİS	2691 / 684219	234	23068
331	331	2. NORMAL	OFİS	2688 / 684219	234	23069
332	332	2. NORMAL	OFİS	3182 / 684219	234	23070
333	333	2. NORMAL	OFİS	2895 / 684219	234	23071
334	334	2. NORMAL	OFİS	4580 / 684219	234	23072
335	335	2. NORMAL	OFİS	3060 / 684219	234	23073
336	336	2. NORMAL	OFİS	10140 / 684219	234	23074

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

27.12.2015 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Serhler Bölümü (Müştereken):

- 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).

Rehinler Bölümü (Müştereken):

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

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 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.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili inşaat şekilleri uyumludur. Kat irtifakı kurulmuş olup, henüz yapı kullanma izin belgesi alınmadığından kat mülkiyetine geçilmemiştir. Kat mülkiyetine geçilmediği için; tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" 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	14	5. NORMAL	KONUT	125,73
15	15	5. NORMAL	KONUT	47,17
16	16	5. NORMAL	KONUT	60,80
17	17	5. NORMAL	KONUT	59,30
18	18	5. NORMAL	KONUT	61,50
19	19	6. NORMAL	KONUT	61,50
20	20	6. NORMAL	KONUT	59,30
21	21	6. NORMAL	KONUT	60,80
22	22	6. NORMAL	KONUT	47,17
23	23	6. NORMAL	KONUT	125,73
24	24	6. NORMAL	KONUT	47,17
25	25	6. NORMAL	KONUT	60,80
26	26	6. NORMAL	KONUT	59,30
27	27	6. NORMAL	KONUT	61,50
28	28	7. NORMAL	KONUT	61,50
29	29	7. NORMAL	KONUT	59,30
30	30	7. NORMAL	KONUT	60,80
31	31	7. NORMAL	KONUT	47,17
32	32	7. NORMAL	KONUT	125,73
33	33	7. NORMAL	KONUT	47,17
34	34	7. NORMAL	KONUT	60,80
35	35	7. NORMAL	KONUT	59,30
36	36	7. NORMAL	KONUT	61,50
37	37	8. NORMAL	KONUT	61,50
38	38	8. NORMAL	KONUT	59,30
39	39	8. NORMAL	KONUT	60,80

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
40	40	8. NORMAL	KONUT	47,17
41	41	8. NORMAL	KONUT	125,73
42	42	8. NORMAL	KONUT	47,17
43	43	8. NORMAL	KONUT	60,80
44	44	8. NORMAL	KONUT	59,30
45	45	8. NORMAL	KONUT	61,50
46	46	9. NORMAL	KONUT	61,50
47	47	9. NORMAL	KONUT	59,30
48	48	9. NORMAL	KONUT	60,80
49	49	9. NORMAL	KONUT	47,17
50	50	9. NORMAL	KONUT	125,73
51	51	9. NORMAL	KONUT	47,17
52	52	9. NORMAL	KONUT	60,80
53	53	9. NORMAL	KONUT	59,30
54	54	9. NORMAL	KONUT	61,50
55	55	10. NORMAL	KONUT	61,50
56	56	10. NORMAL	KONUT	59,30
57	57	10. NORMAL	KONUT	60,80
58	58	10. NORMAL	KONUT	47,17
59	59	10. NORMAL	KONUT	125,73
60	60	10. NORMAL	KONUT	47,17
61	61	10. NORMAL	KONUT	60,80
62	62	10. NORMAL	KONUT	59,30
63	63	10. NORMAL	KONUT	61,50
64	64	11. NORMAL	KONUT	61,50
65	65	11. NORMAL	KONUT	59,30
66	66	11. NORMAL	KONUT	60,80
67	67	11. NORMAL	KONUT	47,17
68	68	11. NORMAL	KONUT	125,73
69	69	11. NORMAL	KONUT	47,17
70	70	11. NORMAL	KONUT	60,80
71	71	11. NORMAL	KONUT	59,30
72	72	11. NORMAL	KONUT	61,50
73	73	12. NORMAL	KONUT	61,50
74	74	12. NORMAL	KONUT	59,30
75	75	12. NORMAL	KONUT	60,80
76	76	12. NORMAL	KONUT	47,17
77	77	12. NORMAL	KONUT	125,73
78	78	12. NORMAL	KONUT	47,17
79	79	12. NORMAL	KONUT	60,80
80	80	12. NORMAL	KONUT	59,30
81	81	12. NORMAL	KONUT	61,50
82	82	13. NORMAL	KONUT	61,50
83	83	13. NORMAL	KONUT	59,30
84	84	13. NORMAL	KONUT	60,80

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
85	85	13. NORMAL	KONUT	47,17
86	86	13. NORMAL	KONUT	125,73
87	87	13. NORMAL	KONUT	47,17
88	88	13. NORMAL	KONUT	60,80
89	89	13. NORMAL	KONUT	59,30
90	90	13. NORMAL	KONUT	61,50
91	91	14. NORMAL	KONUT	61,50
92	92	14. NORMAL	KONUT	59,30
93	93	14. NORMAL	KONUT	60,80
94	94	14. NORMAL	KONUT	47,17
95	95	14. NORMAL	KONUT	125,73
96	96	14. NORMAL	KONUT	47,17
97	97	14. NORMAL	KONUT	60,80
98	98	14. NORMAL	KONUT	59,30
99	99	14. NORMAL	KONUT	61,50
100	100	15. NORMAL	KONUT	61,50
101	101	15. NORMAL	KONUT	59,30
102	102	15. NORMAL	KONUT	60,80
103	103	15. NORMAL	KONUT	47,17
104	104	15. NORMAL	KONUT	125,73
105	105	15. NORMAL	KONUT	47,17
106	106	15. NORMAL	KONUT	60,80
107	107	15. NORMAL	KONUT	59,30
108	108	15. NORMAL	KONUT	61,50
109	109	16. NORMAL	KONUT	61,50
110	110	16. NORMAL	KONUT	59,30
111	111	16. NORMAL	KONUT	60,80
112	112	16. NORMAL	KONUT	47,17
113	113	16. NORMAL	KONUT	125,73
114	114	16. NORMAL	KONUT	47,17
115	115	16. NORMAL	KONUT	60,80
116	116	16. NORMAL	KONUT	59,30
117	117	16. NORMAL	KONUT	61,50
118	118	18. NORMAL	KONUT	61,50
119	119	18. NORMAL	KONUT	59,30
120	120	18. NORMAL	KONUT	60,80
121	121	18. NORMAL	KONUT	47,17
122	122	18. NORMAL	KONUT	125,73
123	123	18. NORMAL	KONUT	47,17
124	124	18. NORMAL	KONUT	60,80
125	125	18. NORMAL	KONUT	59,30
126	126	18. NORMAL	KONUT	61,50
127	127	19. NORMAL	KONUT	61,50
128	128	19. NORMAL	KONUT	59,30
129	129	19. NORMAL	KONUT	60,80

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
130	130	19. NORMAL	KONUT	47,17
131	131	19. NORMAL	KONUT	125,73
132	132	19. NORMAL	KONUT	47,17
133	133	19. NORMAL	KONUT	60,80
134	134	19. NORMAL	KONUT	59,30
135	135	19. NORMAL	KONUT	61,50
136	136	20. NORMAL	KONUT	61,50
137	137	20. NORMAL	KONUT	59,30
138	138	20. NORMAL	KONUT	60,80
139	139	20. NORMAL	KONUT	47,17
140	140	20. NORMAL	KONUT	125,73
141	141	20. NORMAL	KONUT	47,17
142	142	20. NORMAL	KONUT	60,80
143	143	20. NORMAL	KONUT	59,30
144	144	20. NORMAL	KONUT	61,50
145	145	21. NORMAL	KONUT	61,50
146	146	21. NORMAL	KONUT	59,30
147	147	21. NORMAL	KONUT	60,80
148	148	21. NORMAL	KONUT	47,17
149	149	21. NORMAL	KONUT	125,73
150	150	21. NORMAL	KONUT	47,17
151	151	21. NORMAL	KONUT	60,80
152	152	21. NORMAL	KONUT	59,30
153	153	21. NORMAL	KONUT	61,50
154	154	22. NORMAL	KONUT	61,50
155	155	22. NORMAL	KONUT	59,30
156	156	22. NORMAL	KONUT	60,80
157	157	22. NORMAL	KONUT	47,17
158	158	22. NORMAL	KONUT	125,73
159	159	22. NORMAL	KONUT	47,17
160	160	22. NORMAL	KONUT	60,80
161	161	22. NORMAL	KONUT	59,30
162	162	22. NORMAL	KONUT	61,50
163	163	23. NORMAL	KONUT	61,50
164	164	23. NORMAL	KONUT	59,30
165	165	23. NORMAL	KONUT	60,80
166	166	23. NORMAL	KONUT	47,17
167	167	23. NORMAL	KONUT	125,73
168	168	23. NORMAL	KONUT	47,17
169	169	23. NORMAL	KONUT	60,80
170	170	23. NORMAL	KONUT	59,30
171	171	23. NORMAL	KONUT	61,50
172	172	24. NORMAL	KONUT	61,50
173	173	24. NORMAL	KONUT	59,30
174	174	24. NORMAL	KONUT	60,80

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
175	175	24. NORMAL	KONUT	47,17
176	176	24. NORMAL	KONUT	125,73
177	177	24. NORMAL	KONUT	47,17
178	178	24. NORMAL	KONUT	60,80
179	179	24. NORMAL	KONUT	59,30
180	180	24. NORMAL	KONUT	61,50
181	181	25. NORMAL	KONUT	61,50
182	182	25. NORMAL	KONUT	59,30
183	183	25. NORMAL	KONUT	60,80
184	184	25. NORMAL	KONUT	47,17
185	185	25. NORMAL	KONUT	125,73
186	186	25. NORMAL	KONUT	47,17
187	187	25. NORMAL	KONUT	60,80
188	188	25. NORMAL	KONUT	59,30
189	189	25. NORMAL	KONUT	61,50
190	190	26. NORMAL	KONUT	61,50
191	191	26. NORMAL	KONUT	59,30
192	192	26. NORMAL	KONUT	60,80
193	193	26. NORMAL	KONUT	47,17
194	194	26. NORMAL	KONUT	125,73
195	195	26. NORMAL	KONUT	47,17
196	196	26. NORMAL	KONUT	60,80
197	197	26. NORMAL	KONUT	59,30
198	198	26. NORMAL	KONUT	61,50
199	199	27. NORMAL	KONUT	61,50
200	200	27. NORMAL	KONUT	59,30
201	201	27. NORMAL	KONUT	60,80
202	202	27. NORMAL	KONUT	47,17
203	203	27. NORMAL	KONUT	125,73
204	204	27. NORMAL	KONUT	47,17
205	205	27. NORMAL	KONUT	60,80
206	206	27. NORMAL	KONUT	59,30
207	207	27. NORMAL	KONUT	61,50
208	208	28. NORMAL	KONUT	61,50
209	209	28. NORMAL	KONUT	59,30
210	210	28. NORMAL	KONUT	60,80
211	211	28. NORMAL	KONUT	47,17
212	212	28. NORMAL	KONUT	125,73
213	213	28. NORMAL	KONUT	47,17
214	214	28. NORMAL	KONUT	60,80
215	215	28. NORMAL	KONUT	59,30
216	216	28. NORMAL	KONUT	61,50
217	217	29. NORMAL	KONUT	61,50
218	218	29. NORMAL	KONUT	59,30
219	219	29. NORMAL	KONUT	60,80

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
220	220	29. NORMAL	KONUT	47,17
221	221	29. NORMAL	KONUT	125,73
222	222	29. NORMAL	KONUT	47,17
223	223	29. NORMAL	KONUT	60,80
224	224	29. NORMAL	KONUT	59,30
225	225	29. NORMAL	KONUT	61,50
226	226	30. NORMAL	KONUT	61,50
227	227	30. NORMAL	KONUT	59,30
228	228	30. NORMAL	KONUT	60,80
229	229	30. NORMAL	KONUT	47,17
230	230	30. NORMAL	KONUT	125,73
231	231	30. NORMAL	KONUT	47,17
232	232	30. NORMAL	KONUT	60,80
233	233	30. NORMAL	KONUT	59,30
234	234	30. NORMAL	KONUT	61,50
235	235	31. NORMAL	KONUT	61,50
236	236	31. NORMAL	KONUT	59,30
237	237	31. NORMAL	KONUT	60,80
238	238	31. NORMAL	KONUT	47,17
239	239	31. NORMAL	KONUT	125,73
240	240	31. NORMAL	KONUT	47,17
241	241	31. NORMAL	KONUT	60,80
242	242	31. NORMAL	KONUT	59,30
243	243	31. NORMAL	KONUT	61,50
244	244	32. NORMAL	KONUT	61,50
245	245	32. NORMAL	KONUT	59,30
246	246	32. NORMAL	KONUT	60,80
247	247	32. NORMAL	KONUT	47,17
248	248	32. NORMAL	KONUT	125,73
249	249	32. NORMAL	KONUT	47,17
250	250	32. NORMAL	KONUT	60,80
251	251	32. NORMAL	KONUT	59,30
252	252	32. NORMAL	KONUT	61,50
253	253	33. NORMAL	KONUT	61,50
254	254	33. NORMAL	KONUT	59,30
255	255	33. NORMAL	KONUT	60,80
256	256	33. NORMAL	KONUT	47,17
257	257	33. NORMAL	KONUT	125,73
258	258	33. NORMAL	KONUT	47,17
259	259	33. NORMAL	KONUT	60,80
260	260	33. NORMAL	KONUT	59,30
261	261	33. NORMAL	KONUT	61,50
262	262	34. NORMAL	KONUT	61,50
263	263	34. NORMAL	KONUT	59,30
264	264	34. NORMAL	KONUT	60,80

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
265	265	34. NORMAL	KONUT	47,17
266	266	34. NORMAL	KONUT	125,73
267	267	34. NORMAL	KONUT	47,17
268	268	34. NORMAL	KONUT	60,80
269	269	34. NORMAL	KONUT	59,30
270	270	34. NORMAL	KONUT	61,50
271	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48
272	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00
273	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73
274	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56
275	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40
276	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86
277	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63
278	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26
279	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63
280	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86
281	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40
282	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36
283	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00
284	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41
285	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37
286	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13
287	287	1. BODRUM	OFİS	270,45
288	288	1. BODRUM	OFİS	133,47
289	289	1. BODRUM	OFİS	170,13
290	290	1. BODRUM	OFİS	251,12
291	291	1. BODRUM	OFİS	139,01
292	292	1. BODRUM	OFİS	153,16
293	293	1. BODRUM	OFİS	121,95
294	294	1. BODRUM	OFİS	121,95
295	295	1. BODRUM	OFİS	153,16
296	296	1. BODRUM	OFİS	139,01
297	297	1. BODRUM	OFİS	250,83
298	298	1. BODRUM	OFİS	170,09
299	299	1. BODRUM	OFİS	133,47
300	300	1. BODRUM	OFİS	270,45
301	301	ZEMİN	OFİS	453,98
302	302	ZEMİN	OFİS	162,45
303	303	ZEMİN	OFİS	241,35
304	304	ZEMİN	OFİS	136,43
305	305	ZEMİN	OFİS	150,41
306	306	ZEMİN	OFİS	120,24
307	307	ZEMİN	OFİS	120,24
308	308	ZEMİN	OFİS	150,41
309	309	ZEMİN	OFİS	136,43

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
310	310	ZEMİN	OFİS	241,04
311	311	ZEMİN	OFİS	162,45
312	312	ZEMİN	OFİS	453,97
313	313	1. NORMAL	OFİS	437,80
314	314	1. NORMAL	OFİS	131,90
315	315	1. NORMAL	OFİS	197,41
316	316	1. NORMAL	OFİS	124,82
317	317	1. NORMAL	OFİS	137,17
318	318	1. NORMAL	OFİS	116,00
319	319	1. NORMAL	OFİS	115,89
320	320	1. NORMAL	OFİS	137,17
321	321	1. NORMAL	OFİS	124,82
322	322	1. NORMAL	OFİS	197,45
323	323	1. NORMAL	OFİS	131,90
324	324	1. NORMAL	OFİS	437,13
325	325	2. NORMAL	OFİS	437,81
326	326	2. NORMAL	OFİS	131,90
327	327	2. NORMAL	OFİS	197,40
328	328	2. NORMAL	OFİS	124,82
329	329	2. NORMAL	OFİS	137,17
330	330	2. NORMAL	OFİS	116,00
331	331	2. NORMAL	OFİS	115,88
332	332	2. NORMAL	OFİS	137,17
333	333	2. NORMAL	OFİS	124,82
334	334	2. NORMAL	OFİS	197,46
335	335	2. NORMAL	OFİS	131,90
336	336	2. NORMAL	OFİS	437,14
TOPLAM				29.496,76

- 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'nde ekspertiz tarihi itibari ile yapılan incelemeye 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 sınırdır.
- 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, düşün 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 kullanılabileceği gibi, bir tanesi de kullanılabilir.
- Yapılaşma koşulları; **Emsal (E): 3,00** ve **Hmax: Serbest**'dir.
- Emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- Bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen ilk iki bodrum kat emsale dahil değildir.
- Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1,20 m.'yi, cephesi bina cephesinin 1/3'ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
- Normal kat yükseklikleri 4,00 metreyi aşamaz. Zemin kat ve ticaret alanlarında kat yükseklikleri mimari avan proje ile belirlenecektir.
- Planlama alanında yapılacak blokların boyut ve şekilleri ile bloklar arası mesafeleri yönetmelik hükümlerine tabi olmayıp emsal arttırmamak kaydıyla vaziyet planı ve mimari avan projesine göre belirlenecektir.
- Planlama alanında deprem yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Parsel bazında yapılacak jeolojik ve jeoteknik etüd raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
- Uygulama aşamasında bölgeden geçen raylı sistemlere ilişkin olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınacaktır.
- Uygulama mimari avan proje doğrultusunda yapılacaktır.
- Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri geçerlidir.

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

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

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

- Taşınmazların konumlandıkları binaya ait 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) ve 26.06.2015 tarih ve 11/3-1 sayılı tadilat yapı ruhsatı (yapı alanı 68.917,09 m²) bulunmaktadır. Ayrıca dosyasında; Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 22.06.2015 tarih ve 2015.8287/R.1848650 numaralı mimari proje bulunmaktadır.

- Nurol Tower projesi ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.05.2013 tarihli işlemi ile inşaat geçici sure durdurulmuş olup Nurol GYO A.Ş. tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Valiliği'ne karşı İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nde 2013/1115 Esas sayılı dava açılmış, İstanbul 9. İdare Mahkemesi; Esas No: 2013/1115, Karar No: 2014/745 kararı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ve İstanbul Valiliği'nin yapıyı tedbir amaçlı mühürleme ve durdurma yetkisi olmadığını belirtmiş, inşai faaliyetlerde mevzuata ve hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varılarak dava konusu işlem, 24.04.2014 tarihinde iptal edilmiştir. Dava, İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2013/1115 ve 20014/745 sayılı kararı ile ilk derece mahkemesinde kazanılmış olup davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Valiliği tarafından davanın kabulü kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Davanın temyiz incelemesi Danıştay nezdinde devam etmektedir. Davanın ilk derece mahkemesinde kazanılması ile birlikte inşai faaliyetlere tekrar başlanılmış olup halihazırda inşai süreci etkileyecek bir durum bulunmamaktadır. Konuya ilişkin müşteri yazısı ektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı binanın yapı denetim işleri; Sarıgöl Mahallesi, Ordu Caddesi, No: 15, Kat: 3, Daire: 6, Gaziosmanpaşa / İSTANBUL adresindeki Sanat Yapı Denetim Limitet Şirketi tarafından yapılmaktadır. Şirketin telefon numarası: 0212 615 54 97'dir.
- Değerleme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için; 26.06.2015 tarih ve 11/3-1 sayılı yapı ruhsatından 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

Gerçekleştirilmekte olan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış, yapımı için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olduğu belirlenmiştir.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında 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 değerleme konusu gayrimenkullerin; 01.12.105 tarih ve 21059 yevmiye no ile kat irtifakının kurularak oluştuğu 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 değerleme konusu gayrimenkuller için hazırlanan değerleme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde, 2 kapı numaralı yerde konumlu Nurol Tower bünyesinde bulunan 336 adet adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerin 270 tanesi konut, 50 tanesi ofis, 15 tanesi dükkan ve 1 tanesi ise kafeteryadır.

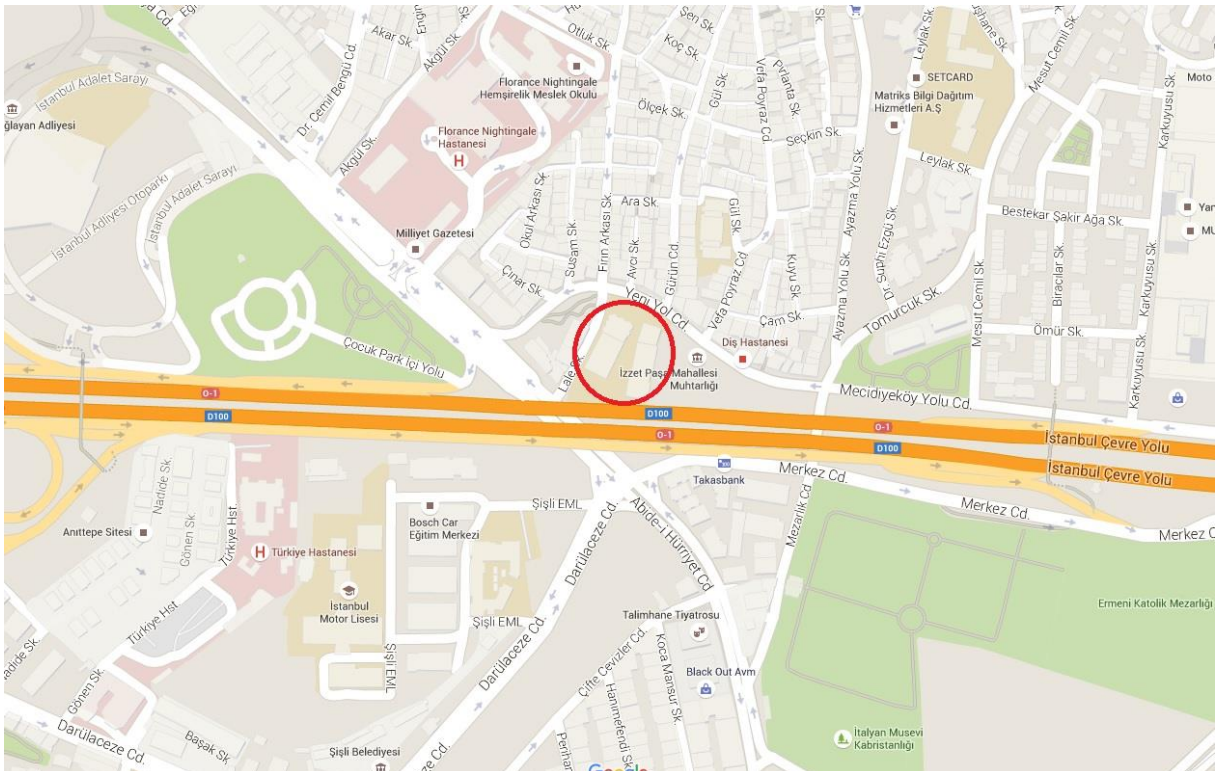
Bağımsız bölümlerin konumlu olduğu binanın tüm inşaat işleri tamamlanmış olup, tamamı boş durumdadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Nurol Tower'a ulaşım İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazaların, alışveriş merkezlerinin ve rezidans projelerinin üzerinde bulunduğu Büyükdere Caddesi'nin Çağlayan semtine devamı niteliğindeki Yeni Yol Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Proje; 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 konut binaları 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	Yeni bina
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/kiralanabilir özelliğine sahiptirler.

5.3. BİNANIN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- 22.06.2015 tasdik tarihli mimari projeye göre proje; 7 bodrum, zemin ve 36 normal kat olmak üzere toplam 44 katlıdır. Mimari projede ve yapı ruhsatında 37. kat; makina dairesi olarak gözükmektedir.
- 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 tamamlanmıştır. Bu nedenle inşaat seviyesi %100 seviyesindedir.

- 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. EMSAL PAY ORANI

Rapora konu parsel üzerinde inşa edilen proje; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılmadığı için emsal pay oranı bulunmamaktadır.

5.5. 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 3. Çeyrek Raporu 2015"e göre; Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını % 4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. Gayri safi yurtiçi hasıladaki (GYSH) büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını % 3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır.

Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelir; 10.000,-USD civarında yatay bir seyir izlemiştir.

Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre % 7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum

enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000’li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11’e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibariyle de % 14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama % 4,5 olduğu görülmektedir.

Arsa piyasası, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve işgücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle gayrimenkul piyasası ve bu piyasanın önemli bir kısmını kapsayan konut ise özellikle 2000’li yıllarla birlikte ülke ekonomisinin canlanması açısından da son derece önemli olmuştur. Ancak 2014 yılı 3. çeyrek dönemden itibaren inşaat sektörü büyüme hızının GSYH büyüme hızının altında kaldığı da bir gerçektir. Türkiye’deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması, hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir.

2015 yılı açısından değerlendirildiğinde; özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

REIDIN; Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi’nde 2015 yılı Eylül ayı itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre % 17,7 oranında artış gerçekleşmiştir. REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre ise, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 1,30 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre % 8,35 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre % 63,50 oranında artış gerçekleşmiştir.

2015 yılının ilk 6 ayında % 1’in altına oluşan ortalama aylık konut kredisi faiz oranı son çeyrek döneme girilirken yükseliş eğilimine girmiş ve aylık ortalama % 1,17 olarak gerçekleşmiştir. Bu durum talep yönünde olası bir daralmanın da işareti olarak düşünülebilir. Yine de 2014 Aralık ayı sonunda 125,3 milyar TL olan konut kredileri 2015 Ağustos ayında 128 milyar TL’ye ulaşırken, konut kredilerinde yıllık büyüme % 19 olarak gerçekleşmiştir.

Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis pazarı 2015 yılı ilk 6 ay itibariyle en hareketli pazar olmuştur. Burada yeni yatırımlar sürmüştür. Otel yatırımlarında ise daralma gözlemlenmiştir. Alışveriş merkezi yatırımlarında büyüme olmamıştır. Sanayi ve lojistik alanlarında da durağanlığın sürdüğü söylenebilir. Bu doğrultuda, 2015 yılında yatırım anlamında sektörel daralmaların nedenlerini ekonomide yaşanan yavaşlama, çevre ülkelerde yaşanan çatışmalar ile reel kesim beklentileri ve tüketici güven endeksinin gerilemesi sıralanabilir.

2016 yılı ilk çeyrek sürecine bakıldığında; önemli risklerin sektörel kararları etkileyeceğini söylemek mümkün görünüyor. Bu doğrultuda, Amerika Merkez Bankası'ndan beklenen parasal sıkılaştırmanın piyasalar ve ekonomiler açısından önemli bir dönüm noktası olması, ekonominin şekillenmesi anlamında belirleyici bir durum almaktadır. Özellikle son dönemlerde petrol fiyatlarındaki aşağı yönlü hareket, gayrimenkul yatırımlarındaki hammadde maliyetlerinin azalması ve cari açığın finansmanı noktasında da önemli destek sağlamaktadır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) resmi hedefinin üzerinde gerçekleşen enflasyon oranı, % 10'a yakın işsizlik oranı ve özel sektörün kısa vadeli net döviz borcu önümüzdeki döneme ilişkin finansman noktasında kaygı yaratabilecek önemli ekonomik ve finansal sorunlar şeklinde sıralanabilir.

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.

2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 272.380 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ARSALAR

Maslak – Mecidiyeköy hattında yer alan daha önce satışı gerçekleşmiş arsalara ait bilgiler aşağıdadır.

1) Rapora konu parsel; 10 Mart 2011 tarihinde (tapu tarihi: 23.09.2011) 260.000.000,-TL hasılat geliri üzerinden % 43 pay ile 111.800.000,-TL bedelle Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı & Nurol İnşaat Ticaret A.Ş. ortak girişimine satılmıştır. Parsel alanı 6.842 m²'dir. (m² birim satış fiyatı ~ 16.340,-TL / ~ 10.292,-USD)

Not: 09.03.2011 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 1,5876 TL'dir.

2) İstanbul Mecidiyeköy'deki 34.640,43 m² yüzölçümlü, Ali Sami Yen Stadyumu arazisi, 19 Haziran 2010'da 1.025.555.000,-TL hasılat geliri üzerinden % 46,32 pay ile 475.000.000,-TL bedelle Aşçıoğlu İnşaat A.Ş.'ye satılmıştır. Emsale konu parsel kısmen "Turizm + Ticaret (TT) (~ 23.100 m²)", kısmen "Rekreasyon Alanı (A) (~ 10.500 m²)" ve kısmen "Park Alanı (B) (~ 1.040 m²)" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır. "Turizm + Ticaret Alanı" yapılanma koşulları: "E: 2,50, TAKS: 0,40, Hmaks: Serbest" olup, inşaat alanı brüt parsel alanı (34.640,43 m²) üzerinden hesaplanacaktır. (Parsel üzerindeki Ali Sami Yen Stadyumu dikkate alınmaksızın arsa m² birim satış fiyatı ~ 13.710,-TL / ~ 8.803,-USD)

Not: 18.06.2010 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 1,5574 TL'dir.

3) Büyükdere Caddesi üzerinde bulunan, 2.400 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejanına ve "emsal: 3" yapılaşma hakkına sahip, Albayrak Holding'e ait parsel 2009 yılında Çalık İnşaat'a 25.000.000,-USD bedelle satılmıştır. (m² birim satış fiyatı ~ 10.415,-USD)

6.3.2. KİRALIK KONUTLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık konutlara ait bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Konum	Alanı (m ²)	Aylık Kira Fiyatı	Aylık m ² Birim Kira Fiyatı	İrtibat No
Trump Towers bloklarının birinin 7. katında yer alan konut	112	2.000,-USD	~17,85 USD (~ 51,90 TL)	0212 216 36 86
Trump Towers bloklarının birinin 9. katında yer alan eşyalı konut	121	3.000,-USD	24,80 USD (~ 72,10 TL)	0212 212 02 03
Şişli Plaza'nın 35. katında yer alan konut	240	4.000,-USD	16,65 USD (~ 48,40 TL)	0533 541 85 87
Astoria Residence'in 13. katında yer alan konut	120	2.500,-USD	~ 20,85 USD (~ 60,60 TL)	0542 206 85 87

Not: 30.12.2015 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 2,9076 TL'dir.

6.3.3. İSTANBUL OFİS PİYASASI

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2015 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2014 yılı 4. çeyrek ile 2015 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 (%)
2014 4. Çeyrek	22,3	12,7	15,2
2015 1. Çeyrek	20,9	14,7	16,9
2015 2. Çeyrek	20,3	12,3	16,4
2015 3. Çeyrek	26,1	16,7	18,1

MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe bölgesindeki A sınıfı ofislerin 2015 3. çeyrek boşluk oranı % 35,80 mertebesindedir.

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2015 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2014 yılı 4. çeyrek ile 2015 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)
2014 4. Çeyrek	33,0	22,0	20,3
2015 1. Çeyrek	31,8	21,5	18,7
2015 2. Çeyrek	32,1	21,9	18,2
2015 3. Çeyrek	30,8	21,9	17,7

MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan Maslak bölgesindeki A sınıfı ofislerin 2015 3. çeyrek kira ortalaması 31,50 USD/m²/Ay (~ 91,60 TL) mertebesindedir.

Not: 30.12.2015 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 2,9076 TL'dir.

6.3.4. KİRALIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık ofislere ait bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Konum	Alanı (m ²)	Aylık Kira Fiyatı	Aylık m ² Birim Kira Fiyatı	İrtibat No
Şişli Itower'ın 2. katında yer alan ofis	50	2.300,-TL	46,-TL	0212 909 37 35
Trump Towers bloklarının birinin 20. katında yer alan ofis	155	3.800,-USD	~ 24,50 USD (~ 71,25 TL)	0533 541 85 87
Trump Towers bloklarının birinin 20. katında yer alan ofis	155	3.500,-USD	~ 22,60 USD (~ 65,70 TL)	0533 541 85 87
Astoria Kempinski bloklarının birinin 15. katında yer alan ofis	111	2.750,-USD	~ 24,75 USD (~ 71,95 TL)	0212 270 68 68

Not: 30.12.2015 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 2,9076 TL'dir.

6.3.5. KİRALIK DÜKKANLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkánlara ait bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Konum	Alanı (m ²)	Aylık Kira Fiyatı	Aylık m ² Birim Kira Fiyatı	İrtibat No
Değerlemeye konu taşınmazların çok yakınında, Abidei Hürriyet Caddesi üzerinde bulunan binanın zemin katındaki dükkán	300	12.000,-USD	40,-USD (~ 116,30 TL)	0216 355 70 60
Profilo AVM karşısında bulunan bir binanın zemin katındaki dükkán	350	23.000,-TL	~ 65,70 TL	0212 230 63 94
Eski Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu bir binanın zemin katındaki dükkán	700	80.000,-TL	114.30 TL	0212 287 15 60
Büyükdere Caddesi'ni dik kesen bir sokak üzerinde bulunan yeni inşa edilmiş bir binanın zemin katındaki dükkán	405	12.000,-USD	~ 29,65 USD (~ 86,20 TL)	0212 351 17 17

6.3.6. SATILIK KONUTLAR

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan projelerdeki satılık dairelerin ortalama değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. (Bilgiler Reidin veri tabanından alınmıştır.)

Proje Adı	Konum	Ortalama M ² Birim Fiyatı
Trump Towers	Mecidiyeköy	17.190,-TL
Kempinski Astoria	Esentepe	16.560,-TL
Quasar İstanbul	Fulya	24.820,-TL
Torun Center	Fulya	21.690,-TL

6.3.7. SATILIK OFİSLER

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan projelerdeki satılık dairelerin ortalama değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. (Bilgiler Reidin veri tabanından alınmıştır.)

Proje Adı	Konum	Ortalama M ² Birim Fiyatı
Trump Towers	Mecidiyeköy	16.700,-TL
Kempinski Astoria	Esentepe	17.090,-TL
Torun Center	Fulya	24.500,-TL
Şişli Plaza	Fulya	14.485,-TL

6.3.8. SATILIK DÜKKANLAR

Değerlemeye konu projenin konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Konum	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	M ² Birim Fiyatı	İrtibat No
Bölgede yer alan ana caddelerin biri üzerinde bulunan, bodrum (80 m ²) ve zemin (90 m ²) katlı dükkan (zemin kata indirgenmiş alanı: 110 m ²)	110	3.000.000,-TL	~ 27.275 TL	0212 488 40 06
Şişli merkezde ana caddelerin biri üzerinde bulunan dükkan	190	2.500.000,-USD	~ 13.160,-USD (~ 38.265,-TL)	0212 230 03 58
Esentepe merkezde ana caddelerin biri üzerinde bulunan dükkan	850	6.500.000,-USD	~ 7.645,-USD (~ 22.230,-TL)	0212 236 96 18

Not: 30.12.2015 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 2,9076 TL'dir.

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları,
- Çevrenin yüksek ticaret potansiyeli,
- D100 (E-5) Karayolu'na üst kottan cepheli 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,
- Kat mülkiyetine geçilmemiş 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 mülkler ile 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 değerlemesi 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.

8. BÖLÜM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya kiralanan 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 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 aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise bina içerisinde bulundukları 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	51,90	15%	5%	5%	30%	5%	-10%	80,85
Emsal 2	72,10	-15%	5%	5%	30%	5%	-10%	83,00
Emsal 3	48,40	10%	10%	10%	30%	10%	-10%	82,90
Emsal 4	60,60	0%	5%	5%	30%	5%	-10%	82,10
Ortalama								82,20

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 bulundukları 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	46,00	50%	5%	5%	30%	-10%	-10%	80,10
Emsal 2	71,25	0%	5%	5%	30%	-5%	-10%	87,30
Emsal 3	65,70	10%	5%	5%	30%	-5%	-10%	88,55
Emsal 4	71,95	0%	5%	5%	30%	-5%	-10%	88,15
Ortalama								86,05

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 bulundukları 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	116,30	-5%	5%	5%	20%	0%	-10%	131,55
Emsal 2	65,70	50%	5%	5%	20%	0%	-10%	117,35
Emsal 3	114,30	-10%	5%	5%	20%	5%	-10%	128,60
Emsal 4	86,20	30%	5%	5%	20%	0%	-10%	133,45
Ortalama								127,75

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	82,20	5.055
2	2	3. NORMAL	KONUT	59,30	82,55	4.895
3	3	3. NORMAL	KONUT	60,80	78,20	4.755
4	4	3. NORMAL	KONUT	47,17	77,15	3.640
5	5	3. NORMAL	KONUT	125,73	68,85	8.655
6	6	3. NORMAL	KONUT	47,17	77,15	3.640
7	7	3. NORMAL	KONUT	60,80	78,85	4.795
8	8	3. NORMAL	KONUT	59,30	82,90	4.915
9	9	3. NORMAL	KONUT	61,50	82,55	5.075
10	10	5. NORMAL	KONUT	61,50	69,10	4.250
11	11	5. NORMAL	KONUT	59,30	64,75	3.840
12	12	5. NORMAL	KONUT	60,80	63,05	3.835
13	13	5. NORMAL	KONUT	47,17	65,00	3.065
14	14	5. NORMAL	KONUT	125,73	65,00	8.170
15	15	5. NORMAL	KONUT	47,17	65,00	3.065
16	16	5. NORMAL	KONUT	60,80	63,70	3.875
17	17	5. NORMAL	KONUT	59,30	65,10	3.860
18	18	5. NORMAL	KONUT	61,50	68,50	4.215
19	19	6. NORMAL	KONUT	61,50	70,10	4.310
20	20	6. NORMAL	KONUT	59,30	67,30	3.990
21	21	6. NORMAL	KONUT	60,80	65,65	3.990
22	22	6. NORMAL	KONUT	47,17	67,30	3.175
23	23	6. NORMAL	KONUT	125,73	67,30	8.460
24	24	6. NORMAL	KONUT	47,17	67,30	3.175
25	25	6. NORMAL	KONUT	60,80	66,05	4.015
26	26	6. NORMAL	KONUT	59,30	66,70	3.955
27	27	6. NORMAL	KONUT	61,50	69,45	4.270
28	28	7. NORMAL	KONUT	61,50	71,90	4.420
29	29	7. NORMAL	KONUT	59,30	69,05	4.095
30	30	7. NORMAL	KONUT	60,80	68,20	4.145
31	31	7. NORMAL	KONUT	47,17	69,45	3.275
32	32	7. NORMAL	KONUT	125,73	69,45	8.730
33	33	7. NORMAL	KONUT	47,17	69,45	3.275
34	34	7. NORMAL	KONUT	60,80	68,20	4.145
35	35	7. NORMAL	KONUT	59,30	69,05	4.095
36	36	7. NORMAL	KONUT	61,50	71,90	4.420

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
37	37	8. NORMAL	KONUT	61,50	72,75	4.475
38	38	8. NORMAL	KONUT	59,30	69,90	4.145
39	39	8. NORMAL	KONUT	60,80	69,05	4.200
40	40	8. NORMAL	KONUT	47,17	70,55	3.330
41	41	8. NORMAL	KONUT	125,73	70,55	8.870
42	42	8. NORMAL	KONUT	47,17	70,55	3.330
43	43	8. NORMAL	KONUT	60,80	69,05	4.200
44	44	8. NORMAL	KONUT	59,30	69,90	4.145
45	45	8. NORMAL	KONUT	61,50	72,75	4.475
46	46	9. NORMAL	KONUT	61,50	73,65	4.530
47	47	9. NORMAL	KONUT	59,30	70,75	4.195
48	48	9. NORMAL	KONUT	60,80	69,85	4.245
49	49	9. NORMAL	KONUT	47,17	71,65	3.380
50	50	9. NORMAL	KONUT	125,73	71,65	9.010
51	51	9. NORMAL	KONUT	47,17	71,65	3.380
52	52	9. NORMAL	KONUT	60,80	69,85	4.245
53	53	9. NORMAL	KONUT	59,30	70,75	4.195
54	54	9. NORMAL	KONUT	61,50	73,65	4.530
55	55	10. NORMAL	KONUT	61,50	74,55	4.585
56	56	10. NORMAL	KONUT	59,30	71,60	4.245
57	57	10. NORMAL	KONUT	60,80	70,70	4.300
58	58	10. NORMAL	KONUT	47,17	72,75	3.430
59	59	10. NORMAL	KONUT	125,73	72,75	9.145
60	60	10. NORMAL	KONUT	47,17	72,75	3.430
61	61	10. NORMAL	KONUT	60,80	70,70	4.300
62	62	10. NORMAL	KONUT	59,30	71,60	4.245
63	63	10. NORMAL	KONUT	61,50	74,55	4.585
64	64	11. NORMAL	KONUT	61,50	75,45	4.640
65	65	11. NORMAL	KONUT	59,30	72,50	4.300
66	66	11. NORMAL	KONUT	60,80	71,55	4.350
67	67	11. NORMAL	KONUT	47,17	73,85	3.485
68	68	11. NORMAL	KONUT	125,73	73,85	9.285
69	69	11. NORMAL	KONUT	47,17	73,85	3.485
70	70	11. NORMAL	KONUT	60,80	71,55	4.350
71	71	11. NORMAL	KONUT	59,30	72,50	4.300
72	72	11. NORMAL	KONUT	61,50	75,45	4.640
73	73	12. NORMAL	KONUT	61,50	76,35	4.695
74	74	12. NORMAL	KONUT	59,30	73,35	4.350
75	75	12. NORMAL	KONUT	60,80	72,40	4.400
76	76	12. NORMAL	KONUT	47,17	74,90	3.535
77	77	12. NORMAL	KONUT	125,73	74,90	9.415
78	78	12. NORMAL	KONUT	47,17	74,90	3.535
79	79	12. NORMAL	KONUT	60,80	72,40	4.400
80	80	12. NORMAL	KONUT	59,30	73,35	4.350

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
81	81	12. NORMAL	KONUT	61,50	76,35	4.695
82	82	13. NORMAL	KONUT	61,50	77,25	4.750
83	83	13. NORMAL	KONUT	59,30	74,20	4.400
84	84	13. NORMAL	KONUT	60,80	73,25	4.455
85	85	13. NORMAL	KONUT	47,17	76,00	3.585
86	86	13. NORMAL	KONUT	125,73	76,00	9.555
87	87	13. NORMAL	KONUT	47,17	76,00	3.585
88	88	13. NORMAL	KONUT	60,80	73,25	4.455
89	89	13. NORMAL	KONUT	59,30	74,20	4.400
90	90	13. NORMAL	KONUT	61,50	77,25	4.750
91	91	14. NORMAL	KONUT	61,50	78,10	4.805
92	92	14. NORMAL	KONUT	59,30	75,10	4.455
93	93	14. NORMAL	KONUT	60,80	74,10	4.505
94	94	14. NORMAL	KONUT	47,17	77,10	3.635
95	95	14. NORMAL	KONUT	125,73	77,10	9.695
96	96	14. NORMAL	KONUT	47,17	77,10	3.635
97	97	14. NORMAL	KONUT	60,80	74,10	4.505
98	98	14. NORMAL	KONUT	59,30	75,10	4.455
99	99	14. NORMAL	KONUT	61,50	78,10	4.805
100	100	15. NORMAL	KONUT	61,50	79,00	4.860
101	101	15. NORMAL	KONUT	59,30	75,95	4.505
102	102	15. NORMAL	KONUT	60,80	74,95	4.555
103	103	15. NORMAL	KONUT	47,17	78,20	3.690
104	104	15. NORMAL	KONUT	125,73	78,20	9.830
105	105	15. NORMAL	KONUT	47,17	78,20	3.690
106	106	15. NORMAL	KONUT	60,80	74,95	4.555
107	107	15. NORMAL	KONUT	59,30	75,95	4.505
108	108	15. NORMAL	KONUT	61,50	79,00	4.860
109	109	16. NORMAL	KONUT	61,50	79,90	4.915
110	110	16. NORMAL	KONUT	59,30	76,80	4.555
111	111	16. NORMAL	KONUT	60,80	75,80	4.610
112	112	16. NORMAL	KONUT	47,17	79,25	3.740
113	113	16. NORMAL	KONUT	125,73	79,25	9.965
114	114	16. NORMAL	KONUT	47,17	79,25	3.740
115	115	16. NORMAL	KONUT	60,80	75,80	4.610
116	116	16. NORMAL	KONUT	59,30	76,80	4.555
117	117	16. NORMAL	KONUT	61,50	79,90	4.915
118	118	18. NORMAL	KONUT	61,50	81,70	5.025
119	119	18. NORMAL	KONUT	59,30	78,55	4.660
120	120	18. NORMAL	KONUT	60,80	77,45	4.710
121	121	18. NORMAL	KONUT	47,17	81,45	3.840
122	122	18. NORMAL	KONUT	125,73	81,45	10.240
123	123	18. NORMAL	KONUT	47,17	81,45	3.840
124	124	18. NORMAL	KONUT	60,80	77,45	4.710

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
125	125	18. NORMAL	KONUT	59,30	78,55	4.660
126	126	18. NORMAL	KONUT	61,50	81,70	5.025
127	127	19. NORMAL	KONUT	61,50	82,55	5.075
128	128	19. NORMAL	KONUT	59,30	79,40	4.710
129	129	19. NORMAL	KONUT	60,80	78,30	4.760
130	130	19. NORMAL	KONUT	47,17	82,55	3.895
131	131	19. NORMAL	KONUT	125,73	82,55	10.380
132	132	19. NORMAL	KONUT	47,17	82,55	3.895
133	133	19. NORMAL	KONUT	60,80	78,30	4.760
134	134	19. NORMAL	KONUT	59,30	79,40	4.710
135	135	19. NORMAL	KONUT	61,50	82,55	5.075
136	136	20. NORMAL	KONUT	61,50	83,45	5.130
137	137	20. NORMAL	KONUT	59,30	80,25	4.760
138	138	20. NORMAL	KONUT	60,80	79,15	4.810
139	139	20. NORMAL	KONUT	47,17	83,60	3.945
140	140	20. NORMAL	KONUT	125,73	83,60	10.510
141	141	20. NORMAL	KONUT	47,17	83,60	3.945
142	142	20. NORMAL	KONUT	60,80	79,15	4.810
143	143	20. NORMAL	KONUT	59,30	80,25	4.760
144	144	20. NORMAL	KONUT	61,50	83,45	5.130
145	145	21. NORMAL	KONUT	61,50	84,35	5.190
146	146	21. NORMAL	KONUT	59,30	81,10	4.810
147	147	21. NORMAL	KONUT	60,80	80,00	4.865
148	148	21. NORMAL	KONUT	47,17	84,70	3.995
149	149	21. NORMAL	KONUT	125,73	84,70	10.650
150	150	21. NORMAL	KONUT	47,17	84,70	3.995
151	151	21. NORMAL	KONUT	60,80	80,00	4.865
152	152	21. NORMAL	KONUT	59,30	81,10	4.810
153	153	21. NORMAL	KONUT	61,50	84,35	5.190
154	154	22. NORMAL	KONUT	61,50	85,25	5.245
155	155	22. NORMAL	KONUT	59,30	82,00	4.865
156	156	22. NORMAL	KONUT	60,80	80,85	4.915
157	157	22. NORMAL	KONUT	47,17	85,80	4.045
158	158	22. NORMAL	KONUT	125,73	85,80	10.790
159	159	22. NORMAL	KONUT	47,17	85,80	4.045
160	160	22. NORMAL	KONUT	60,80	80,85	4.915
161	161	22. NORMAL	KONUT	59,30	82,00	4.865
162	162	22. NORMAL	KONUT	61,50	85,25	5.245
163	163	23. NORMAL	KONUT	61,50	86,15	5.300
164	164	23. NORMAL	KONUT	59,30	82,85	4.915
165	165	23. NORMAL	KONUT	60,80	81,70	4.965
166	166	23. NORMAL	KONUT	47,17	86,90	4.100
167	167	23. NORMAL	KONUT	125,73	86,90	10.925
168	168	23. NORMAL	KONUT	47,17	86,90	4.100

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
169	169	23. NORMAL	KONUT	60,80	81,70	4.965
170	170	23. NORMAL	KONUT	59,30	82,85	4.915
171	171	23. NORMAL	KONUT	61,50	86,15	5.300
172	172	24. NORMAL	KONUT	61,50	87,05	5.355
173	173	24. NORMAL	KONUT	59,30	83,70	4.965
174	174	24. NORMAL	KONUT	60,80	82,50	5.015
175	175	24. NORMAL	KONUT	47,17	87,95	4.150
176	176	24. NORMAL	KONUT	125,73	87,95	11.060
177	177	24. NORMAL	KONUT	47,17	87,95	4.150
178	178	24. NORMAL	KONUT	60,80	82,50	5.015
179	179	24. NORMAL	KONUT	59,30	83,70	4.965
180	180	24. NORMAL	KONUT	61,50	87,05	5.355
181	181	25. NORMAL	KONUT	61,50	87,90	5.405
182	182	25. NORMAL	KONUT	59,30	84,60	5.015
183	183	25. NORMAL	KONUT	60,80	83,35	5.070
184	184	25. NORMAL	KONUT	47,17	89,05	4.200
185	185	25. NORMAL	KONUT	125,73	89,05	11.195
186	186	25. NORMAL	KONUT	47,17	89,05	4.200
187	187	25. NORMAL	KONUT	60,80	83,35	5.070
188	188	25. NORMAL	KONUT	59,30	84,60	5.015
189	189	25. NORMAL	KONUT	61,50	87,90	5.405
190	190	26. NORMAL	KONUT	61,50	88,80	5.460
191	191	26. NORMAL	KONUT	59,30	85,45	5.065
192	192	26. NORMAL	KONUT	60,80	84,20	5.120
193	193	26. NORMAL	KONUT	47,17	90,15	4.250
194	194	26. NORMAL	KONUT	125,73	90,15	11.335
195	195	26. NORMAL	KONUT	47,17	90,15	4.250
196	196	26. NORMAL	KONUT	60,80	84,20	5.120
197	197	26. NORMAL	KONUT	59,30	85,45	5.065
198	198	26. NORMAL	KONUT	61,50	88,80	5.460
199	199	27. NORMAL	KONUT	61,50	90,60	5.570
200	200	27. NORMAL	KONUT	59,30	87,15	5.170
201	201	27. NORMAL	KONUT	60,80	85,90	5.225
202	202	27. NORMAL	KONUT	47,17	92,35	4.355
203	203	27. NORMAL	KONUT	125,73	92,35	11.610
204	204	27. NORMAL	KONUT	47,17	92,35	4.355
205	205	27. NORMAL	KONUT	60,80	85,90	5.225
206	206	27. NORMAL	KONUT	59,30	87,15	5.170
207	207	27. NORMAL	KONUT	61,50	90,60	5.570
208	208	28. NORMAL	KONUT	61,50	90,60	5.570
209	209	28. NORMAL	KONUT	59,30	87,15	5.170
210	210	28. NORMAL	KONUT	60,80	85,90	5.225
211	211	28. NORMAL	KONUT	47,17	92,35	4.355
212	212	28. NORMAL	KONUT	125,73	92,35	11.610

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
213	213	28. NORMAL	KONUT	47,17	92,35	4.355
214	214	28. NORMAL	KONUT	60,80	85,90	5.225
215	215	28. NORMAL	KONUT	59,30	87,15	5.170
216	216	28. NORMAL	KONUT	61,50	90,60	5.570
217	217	29. NORMAL	KONUT	61,50	91,50	5.625
218	218	29. NORMAL	KONUT	59,30	88,05	5.220
219	219	29. NORMAL	KONUT	60,80	86,75	5.275
220	220	29. NORMAL	KONUT	47,17	93,40	4.405
221	221	29. NORMAL	KONUT	125,73	93,40	11.745
222	222	29. NORMAL	KONUT	47,17	93,40	4.405
223	223	29. NORMAL	KONUT	60,80	86,75	5.275
224	224	29. NORMAL	KONUT	59,30	88,05	5.220
225	225	29. NORMAL	KONUT	61,50	91,50	5.625
226	226	30. NORMAL	KONUT	61,50	92,35	5.680
227	227	30. NORMAL	KONUT	59,30	88,90	5.270
228	228	30. NORMAL	KONUT	60,80	87,60	5.325
229	229	30. NORMAL	KONUT	47,17	94,50	4.460
230	230	30. NORMAL	KONUT	125,73	94,50	11.880
231	231	30. NORMAL	KONUT	47,17	94,50	4.460
232	232	30. NORMAL	KONUT	60,80	87,60	5.325
233	233	30. NORMAL	KONUT	59,30	88,90	5.270
234	234	30. NORMAL	KONUT	61,50	92,35	5.680
235	235	31. NORMAL	KONUT	61,50	93,30	5.740
236	236	31. NORMAL	KONUT	59,30	89,80	5.325
237	237	31. NORMAL	KONUT	60,80	88,45	5.380
238	238	31. NORMAL	KONUT	47,17	95,45	4.500
239	239	31. NORMAL	KONUT	125,73	95,45	12.000
240	240	31. NORMAL	KONUT	47,17	95,45	4.500
241	241	31. NORMAL	KONUT	60,80	88,45	5.380
242	242	31. NORMAL	KONUT	59,30	89,80	5.325
243	243	31. NORMAL	KONUT	61,50	93,30	5.740
244	244	32. NORMAL	KONUT	61,50	94,25	5.795
245	245	32. NORMAL	KONUT	59,30	90,70	5.380
246	246	32. NORMAL	KONUT	60,80	89,35	5.430
247	247	32. NORMAL	KONUT	47,17	96,40	4.545
248	248	32. NORMAL	KONUT	125,73	96,40	12.120
249	249	32. NORMAL	KONUT	47,17	96,40	4.545
250	250	32. NORMAL	KONUT	60,80	89,35	5.430
251	251	32. NORMAL	KONUT	59,30	90,70	5.380
252	252	32. NORMAL	KONUT	61,50	94,25	5.795
253	253	33. NORMAL	KONUT	61,50	95,15	5.850
254	254	33. NORMAL	KONUT	59,30	91,60	5.430
255	255	33. NORMAL	KONUT	60,80	90,25	5.485
256	256	33. NORMAL	KONUT	47,17	97,35	4.590

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
257	257	33. NORMAL	KONUT	125,73	97,35	12.240
258	258	33. NORMAL	KONUT	47,17	97,35	4.590
259	259	33. NORMAL	KONUT	60,80	90,25	5.485
260	260	33. NORMAL	KONUT	59,30	91,60	5.430
261	261	33. NORMAL	KONUT	61,50	95,15	5.850
262	262	34. NORMAL	KONUT	61,50	99,95	6.145
263	263	34. NORMAL	KONUT	59,30	96,20	5.705
264	264	34. NORMAL	KONUT	60,80	94,75	5.760
265	265	34. NORMAL	KONUT	47,17	102,25	4.825
266	266	34. NORMAL	KONUT	125,73	102,25	12.855
267	267	34. NORMAL	KONUT	47,17	102,25	4.825
268	268	34. NORMAL	KONUT	60,80	94,75	5.760
269	269	34. NORMAL	KONUT	59,30	96,20	5.705
270	270	34. NORMAL	KONUT	61,50	99,95	6.145
271	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48	102,20	60.655
272	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	127,75	30.405
273	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	153,30	3.640
274	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	127,75	1.350
275	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	115,00	12.810
276	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	63,90	13.345
277	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	63,90	14.675
278	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26	76,65	5.310
279	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	63,90	14.675
280	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	63,90	13.345
281	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	102,20	11.385
282	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	115,00	3.950
283	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	115,00	27.370
284	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	127,75	1.330
285	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	76,65	5.240
286	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	102,20	2.670
287	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	86,05	23.270
288	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	77,45	10.335
289	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	77,45	13.175
290	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	68,85	17.290
291	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	73,15	10.170
292	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	73,15	11.205
293	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	73,15	8.920
294	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	73,15	8.920
295	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	73,15	11.205
296	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	73,15	10.170
297	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	68,85	17.270
298	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	77,45	13.175
299	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	77,45	10.335
300	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	86,05	23.270

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
301	301	ZEMİN	OFİS	453,98	81,75	37.115
302	302	ZEMİN	OFİS	162,45	86,05	13.980
303	303	ZEMİN	OFİS	241,35	81,75	19.730
304	304	ZEMİN	OFİS	136,43	73,15	9.980
305	305	ZEMİN	OFİS	150,41	73,15	11.000
306	306	ZEMİN	OFİS	120,24	73,15	8.795
307	307	ZEMİN	OFİS	120,24	73,15	8.795
308	308	ZEMİN	OFİS	150,41	73,15	11.000
309	309	ZEMİN	OFİS	136,43	73,15	9.980
310	310	ZEMİN	OFİS	241,04	81,75	19.705
311	311	ZEMİN	OFİS	162,45	86,05	13.980
312	312	ZEMİN	OFİS	453,97	81,75	37.110
313	313	1. NORMAL	OFİS	437,80	81,75	35.790
314	314	1. NORMAL	OFİS	131,90	86,05	11.350
315	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	81,75	16.140
316	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	73,15	9.130
317	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	73,15	10.035
318	318	1. NORMAL	OFİS	116,00	73,15	8.485
319	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	73,15	8.475
320	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	73,15	10.035
321	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	73,15	9.130
322	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	81,75	16.140
323	323	1. NORMAL	OFİS	131,90	86,05	11.350
324	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	81,75	35.735
325	325	2. NORMAL	OFİS	437,81	81,75	35.790
326	326	2. NORMAL	OFİS	131,90	86,05	11.350
327	327	2. NORMAL	OFİS	197,40	81,75	16.135
328	328	2. NORMAL	OFİS	124,82	73,15	9.130
329	329	2. NORMAL	OFİS	137,17	73,15	10.035
330	330	2. NORMAL	OFİS	116,00	73,15	8.485
331	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	73,15	8.475
332	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	73,15	10.035
333	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	73,15	9.130
334	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	81,75	16.140
335	335	2. NORMAL	OFİS	131,90	86,05	11.350
336	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	81,75	35.735
TOPLAM						2.401.515

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 bulundukları 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	17.190	0%	5%	5%	30%	0%	-10%	22.175
Emsal 2	16.560	10%	5%	5%	30%	0%	-10%	23.495
Emsal 3	24.820	0%	-10%	-10%	30%	0%	-10%	23.520
Emsal 4	21.690	0%	-5%	-5%	30%	0%	-10%	22.905
Ortalama								23.025

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 bulundukları 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	16.700	0%	5%	5%	30%	0%	-10%	21.540
Emsal 2	17.090	10%	5%	5%	30%	0%	-10%	24.250
Emsal 3	24.500	0%	-5%	-5%	30%	0%	-10%	25.870
Emsal 4	14.485	15%	10%	10%	30%	0%	-10%	23.580
Ortalama								23.810

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 bulundukları 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	27.275	-15%	5%	10%	20%	-5%	-10%	27.475
Emsal 2	38.265	-50%	5%	10%	20%	0%	-10%	23.865
Emsal 3	22.230	-15%	5%	10%	20%	10%	-10%	25.925
Ortalama								25.755

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	23.025	1.415.000
2	2	3. NORMAL	KONUT	59,30	23.120	1.370.000
3	3	3. NORMAL	KONUT	60,80	21.905	1.330.000
4	4	3. NORMAL	KONUT	47,17	21.605	1.020.000
5	5	3. NORMAL	KONUT	125,73	19.285	2.425.000
6	6	3. NORMAL	KONUT	47,17	21.605	1.020.000
7	7	3. NORMAL	KONUT	60,80	22.080	1.340.000
8	8	3. NORMAL	KONUT	59,30	23.225	1.375.000
9	9	3. NORMAL	KONUT	61,50	23.125	1.420.000
10	10	5. NORMAL	KONUT	61,50	19.360	1.190.000
11	11	5. NORMAL	KONUT	59,30	18.135	1.075.000
12	12	5. NORMAL	KONUT	60,80	17.665	1.075.000
13	13	5. NORMAL	KONUT	47,17	18.200	860.000
14	14	5. NORMAL	KONUT	125,73	18.200	2.290.000
15	15	5. NORMAL	KONUT	47,17	18.200	860.000
16	16	5. NORMAL	KONUT	60,80	17.845	1.085.000
17	17	5. NORMAL	KONUT	59,30	18.235	1.080.000
18	18	5. NORMAL	KONUT	61,50	19.180	1.180.000
19	19	6. NORMAL	KONUT	61,50	19.635	1.210.000
20	20	6. NORMAL	KONUT	59,30	18.850	1.120.000
21	21	6. NORMAL	KONUT	60,80	18.390	1.120.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
22	22	6. NORMAL	KONUT	47,17	18.850	890.000
23	23	6. NORMAL	KONUT	125,73	18.850	2.370.000
24	24	6. NORMAL	KONUT	47,17	18.850	890.000
25	25	6. NORMAL	KONUT	60,80	18.500	1.125.000
26	26	6. NORMAL	KONUT	59,30	18.680	1.110.000
27	27	6. NORMAL	KONUT	61,50	19.460	1.195.000
28	28	7. NORMAL	KONUT	61,50	20.135	1.240.000
29	29	7. NORMAL	KONUT	59,30	19.335	1.145.000
30	30	7. NORMAL	KONUT	60,80	19.100	1.160.000
31	31	7. NORMAL	KONUT	47,17	19.460	920.000
32	32	7. NORMAL	KONUT	125,73	19.460	2.445.000
33	33	7. NORMAL	KONUT	47,17	19.460	920.000
34	34	7. NORMAL	KONUT	60,80	19.100	1.160.000
35	35	7. NORMAL	KONUT	59,30	19.335	1.145.000
36	36	7. NORMAL	KONUT	61,50	20.135	1.240.000
37	37	8. NORMAL	KONUT	61,50	20.385	1.255.000
38	38	8. NORMAL	KONUT	59,30	19.575	1.160.000
39	39	8. NORMAL	KONUT	60,80	19.335	1.175.000
40	40	8. NORMAL	KONUT	47,17	19.765	930.000
41	41	8. NORMAL	KONUT	125,73	19.765	2.485.000
42	42	8. NORMAL	KONUT	47,17	19.765	930.000
43	43	8. NORMAL	KONUT	60,80	19.335	1.175.000
44	44	8. NORMAL	KONUT	59,30	19.575	1.160.000
45	45	8. NORMAL	KONUT	61,50	20.385	1.255.000
46	46	9. NORMAL	KONUT	61,50	20.635	1.270.000
47	47	9. NORMAL	KONUT	59,30	19.820	1.175.000
48	48	9. NORMAL	KONUT	60,80	19.570	1.190.000
49	49	9. NORMAL	KONUT	47,17	20.070	945.000
50	50	9. NORMAL	KONUT	125,73	20.070	2.525.000
51	51	9. NORMAL	KONUT	47,17	20.070	945.000
52	52	9. NORMAL	KONUT	60,80	19.570	1.190.000
53	53	9. NORMAL	KONUT	59,30	19.820	1.175.000
54	54	9. NORMAL	KONUT	61,50	20.635	1.270.000
55	55	10. NORMAL	KONUT	61,50	20.885	1.285.000
56	56	10. NORMAL	KONUT	59,30	20.060	1.190.000
57	57	10. NORMAL	KONUT	60,80	19.810	1.205.000
58	58	10. NORMAL	KONUT	47,17	20.375	960.000
59	59	10. NORMAL	KONUT	125,73	20.375	2.560.000
60	60	10. NORMAL	KONUT	47,17	20.375	960.000
61	61	10. NORMAL	KONUT	60,80	19.810	1.205.000
62	62	10. NORMAL	KONUT	59,30	20.060	1.190.000
63	63	10. NORMAL	KONUT	61,50	20.885	1.285.000
64	64	11. NORMAL	KONUT	61,50	21.135	1.300.000
65	65	11. NORMAL	KONUT	59,30	20.305	1.205.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
66	66	11. NORMAL	KONUT	60,80	20.045	1.220.000
67	67	11. NORMAL	KONUT	47,17	20.680	975.000
68	68	11. NORMAL	KONUT	125,73	20.680	2.600.000
69	69	11. NORMAL	KONUT	47,17	20.680	975.000
70	70	11. NORMAL	KONUT	60,80	20.045	1.220.000
71	71	11. NORMAL	KONUT	59,30	20.305	1.205.000
72	72	11. NORMAL	KONUT	61,50	21.135	1.300.000
73	73	12. NORMAL	KONUT	61,50	21.385	1.315.000
74	74	12. NORMAL	KONUT	59,30	20.545	1.220.000
75	75	12. NORMAL	KONUT	60,80	20.280	1.235.000
76	76	12. NORMAL	KONUT	47,17	20.985	990.000
77	77	12. NORMAL	KONUT	125,73	20.985	2.640.000
78	78	12. NORMAL	KONUT	47,17	20.985	990.000
79	79	12. NORMAL	KONUT	60,80	20.280	1.235.000
80	80	12. NORMAL	KONUT	59,30	20.545	1.220.000
81	81	12. NORMAL	KONUT	61,50	21.385	1.315.000
82	82	13. NORMAL	KONUT	61,50	21.630	1.330.000
83	83	13. NORMAL	KONUT	59,30	20.785	1.235.000
84	84	13. NORMAL	KONUT	60,80	20.515	1.245.000
85	85	13. NORMAL	KONUT	47,17	21.290	1.005.000
86	86	13. NORMAL	KONUT	125,73	21.290	2.675.000
87	87	13. NORMAL	KONUT	47,17	21.290	1.005.000
88	88	13. NORMAL	KONUT	60,80	20.515	1.245.000
89	89	13. NORMAL	KONUT	59,30	20.785	1.235.000
90	90	13. NORMAL	KONUT	61,50	21.630	1.330.000
91	91	14. NORMAL	KONUT	61,50	21.880	1.345.000
92	92	14. NORMAL	KONUT	59,30	21.030	1.245.000
93	93	14. NORMAL	KONUT	60,80	20.755	1.260.000
94	94	14. NORMAL	KONUT	47,17	21.595	1.020.000
95	95	14. NORMAL	KONUT	125,73	21.595	2.715.000
96	96	14. NORMAL	KONUT	47,17	21.595	1.020.000
97	97	14. NORMAL	KONUT	60,80	20.755	1.260.000
98	98	14. NORMAL	KONUT	59,30	21.030	1.245.000
99	99	14. NORMAL	KONUT	61,50	21.880	1.345.000
100	100	15. NORMAL	KONUT	61,50	22.130	1.360.000
101	101	15. NORMAL	KONUT	59,30	21.270	1.260.000
102	102	15. NORMAL	KONUT	60,80	20.990	1.275.000
103	103	15. NORMAL	KONUT	47,17	21.900	1.035.000
104	104	15. NORMAL	KONUT	125,73	21.900	2.755.000
105	105	15. NORMAL	KONUT	47,17	21.900	1.035.000
106	106	15. NORMAL	KONUT	60,80	20.990	1.275.000
107	107	15. NORMAL	KONUT	59,30	21.270	1.260.000
108	108	15. NORMAL	KONUT	61,50	22.130	1.360.000
109	109	16. NORMAL	KONUT	61,50	22.380	1.375.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
110	110	16. NORMAL	KONUT	59,30	21.515	1.275.000
111	111	16. NORMAL	KONUT	60,80	21.225	1.290.000
112	112	16. NORMAL	KONUT	47,17	22.205	1.045.000
113	113	16. NORMAL	KONUT	125,73	22.205	2.790.000
114	114	16. NORMAL	KONUT	47,17	22.205	1.045.000
115	115	16. NORMAL	KONUT	60,80	21.225	1.290.000
116	116	16. NORMAL	KONUT	59,30	21.515	1.275.000
117	117	16. NORMAL	KONUT	61,50	22.380	1.375.000
118	118	18. NORMAL	KONUT	61,50	22.880	1.405.000
119	119	18. NORMAL	KONUT	59,30	22.000	1.305.000
120	120	18. NORMAL	KONUT	60,80	21.700	1.320.000
121	121	18. NORMAL	KONUT	47,17	22.815	1.075.000
122	122	18. NORMAL	KONUT	125,73	22.815	2.870.000
123	123	18. NORMAL	KONUT	47,17	22.815	1.075.000
124	124	18. NORMAL	KONUT	60,80	21.700	1.320.000
125	125	18. NORMAL	KONUT	59,30	22.000	1.305.000
126	126	18. NORMAL	KONUT	61,50	22.880	1.405.000
127	127	19. NORMAL	KONUT	61,50	23.130	1.420.000
128	128	19. NORMAL	KONUT	59,30	22.240	1.320.000
129	129	19. NORMAL	KONUT	60,80	21.935	1.335.000
130	130	19. NORMAL	KONUT	47,17	23.120	1.090.000
131	131	19. NORMAL	KONUT	125,73	23.120	2.905.000
132	132	19. NORMAL	KONUT	47,17	23.120	1.090.000
133	133	19. NORMAL	KONUT	60,80	21.935	1.335.000
134	134	19. NORMAL	KONUT	59,30	22.240	1.320.000
135	135	19. NORMAL	KONUT	61,50	23.130	1.420.000
136	136	20. NORMAL	KONUT	61,50	23.380	1.440.000
137	137	20. NORMAL	KONUT	59,30	22.480	1.335.000
138	138	20. NORMAL	KONUT	60,80	22.170	1.350.000
139	139	20. NORMAL	KONUT	47,17	23.425	1.105.000
140	140	20. NORMAL	KONUT	125,73	23.425	2.945.000
141	141	20. NORMAL	KONUT	47,17	23.425	1.105.000
142	142	20. NORMAL	KONUT	60,80	22.170	1.350.000
143	143	20. NORMAL	KONUT	59,30	22.480	1.335.000
144	144	20. NORMAL	KONUT	61,50	23.380	1.440.000
145	145	21. NORMAL	KONUT	61,50	23.630	1.455.000
146	146	21. NORMAL	KONUT	59,30	22.725	1.350.000
147	147	21. NORMAL	KONUT	60,80	22.405	1.360.000
148	148	21. NORMAL	KONUT	47,17	23.730	1.120.000
149	149	21. NORMAL	KONUT	125,73	23.730	2.985.000
150	150	21. NORMAL	KONUT	47,17	23.730	1.120.000
151	151	21. NORMAL	KONUT	60,80	22.405	1.360.000
152	152	21. NORMAL	KONUT	59,30	22.725	1.350.000
153	153	21. NORMAL	KONUT	61,50	23.630	1.455.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
154	154	22. NORMAL	KONUT	61,50	23.880	1.470.000
155	155	22. NORMAL	KONUT	59,30	22.965	1.360.000
156	156	22. NORMAL	KONUT	60,80	22.640	1.375.000
157	157	22. NORMAL	KONUT	47,17	24.030	1.135.000
158	158	22. NORMAL	KONUT	125,73	24.030	3.020.000
159	159	22. NORMAL	KONUT	47,17	24.030	1.135.000
160	160	22. NORMAL	KONUT	60,80	22.640	1.375.000
161	161	22. NORMAL	KONUT	59,30	22.965	1.360.000
162	162	22. NORMAL	KONUT	61,50	23.880	1.470.000
163	163	23. NORMAL	KONUT	61,50	24.130	1.485.000
164	164	23. NORMAL	KONUT	59,30	23.210	1.375.000
165	165	23. NORMAL	KONUT	60,80	22.880	1.390.000
166	166	23. NORMAL	KONUT	47,17	24.335	1.150.000
167	167	23. NORMAL	KONUT	125,73	24.335	3.060.000
168	168	23. NORMAL	KONUT	47,17	24.335	1.150.000
169	169	23. NORMAL	KONUT	60,80	22.880	1.390.000
170	170	23. NORMAL	KONUT	59,30	23.210	1.375.000
171	171	23. NORMAL	KONUT	61,50	24.130	1.485.000
172	172	24. NORMAL	KONUT	61,50	24.375	1.500.000
173	173	24. NORMAL	KONUT	59,30	23.450	1.390.000
174	174	24. NORMAL	KONUT	60,80	23.115	1.405.000
175	175	24. NORMAL	KONUT	47,17	24.640	1.160.000
176	176	24. NORMAL	KONUT	125,73	24.640	3.100.000
177	177	24. NORMAL	KONUT	47,17	24.640	1.160.000
178	178	24. NORMAL	KONUT	60,80	23.115	1.405.000
179	179	24. NORMAL	KONUT	59,30	23.450	1.390.000
180	180	24. NORMAL	KONUT	61,50	24.375	1.500.000
181	181	25. NORMAL	KONUT	61,50	24.625	1.515.000
182	182	25. NORMAL	KONUT	59,30	23.690	1.405.000
183	183	25. NORMAL	KONUT	60,80	23.350	1.420.000
184	184	25. NORMAL	KONUT	47,17	24.945	1.175.000
185	185	25. NORMAL	KONUT	125,73	24.945	3.135.000
186	186	25. NORMAL	KONUT	47,17	24.945	1.175.000
187	187	25. NORMAL	KONUT	60,80	23.350	1.420.000
188	188	25. NORMAL	KONUT	59,30	23.690	1.405.000
189	189	25. NORMAL	KONUT	61,50	24.625	1.515.000
190	190	26. NORMAL	KONUT	61,50	24.875	1.530.000
191	191	26. NORMAL	KONUT	59,30	23.935	1.420.000
192	192	26. NORMAL	KONUT	60,80	23.585	1.435.000
193	193	26. NORMAL	KONUT	47,17	25.250	1.190.000
194	194	26. NORMAL	KONUT	125,73	25.250	3.175.000
195	195	26. NORMAL	KONUT	47,17	25.250	1.190.000
196	196	26. NORMAL	KONUT	60,80	23.585	1.435.000
197	197	26. NORMAL	KONUT	59,30	23.935	1.420.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
198	198	26. NORMAL	KONUT	61,50	24.875	1.530.000
199	199	27. NORMAL	KONUT	61,50	25.375	1.560.000
200	200	27. NORMAL	KONUT	59,30	24.420	1.450.000
201	201	27. NORMAL	KONUT	60,80	24.060	1.465.000
202	202	27. NORMAL	KONUT	47,17	25.860	1.220.000
203	203	27. NORMAL	KONUT	125,73	25.860	3.250.000
204	204	27. NORMAL	KONUT	47,17	25.860	1.220.000
205	205	27. NORMAL	KONUT	60,80	24.060	1.465.000
206	206	27. NORMAL	KONUT	59,30	24.420	1.450.000
207	207	27. NORMAL	KONUT	61,50	25.375	1.560.000
208	208	28. NORMAL	KONUT	61,50	25.375	1.560.000
209	209	28. NORMAL	KONUT	59,30	24.420	1.450.000
210	210	28. NORMAL	KONUT	60,80	24.060	1.465.000
211	211	28. NORMAL	KONUT	47,17	25.860	1.220.000
212	212	28. NORMAL	KONUT	125,73	25.860	3.250.000
213	213	28. NORMAL	KONUT	47,17	25.860	1.220.000
214	214	28. NORMAL	KONUT	60,80	24.060	1.465.000
215	215	28. NORMAL	KONUT	59,30	24.420	1.450.000
216	216	28. NORMAL	KONUT	61,50	25.375	1.560.000
217	217	29. NORMAL	KONUT	61,50	25.625	1.575.000
218	218	29. NORMAL	KONUT	59,30	24.660	1.460.000
219	219	29. NORMAL	KONUT	60,80	24.295	1.475.000
220	220	29. NORMAL	KONUT	47,17	26.165	1.235.000
221	221	29. NORMAL	KONUT	125,73	26.165	3.290.000
222	222	29. NORMAL	KONUT	47,17	26.165	1.235.000
223	223	29. NORMAL	KONUT	60,80	24.295	1.475.000
224	224	29. NORMAL	KONUT	59,30	24.660	1.460.000
225	225	29. NORMAL	KONUT	61,50	25.625	1.575.000
226	226	30. NORMAL	KONUT	61,50	25.875	1.590.000
227	227	30. NORMAL	KONUT	59,30	24.900	1.475.000
228	228	30. NORMAL	KONUT	60,80	24.530	1.490.000
229	229	30. NORMAL	KONUT	47,17	26.470	1.250.000
230	230	30. NORMAL	KONUT	125,73	26.470	3.330.000
231	231	30. NORMAL	KONUT	47,17	26.470	1.250.000
232	232	30. NORMAL	KONUT	60,80	24.530	1.490.000
233	233	30. NORMAL	KONUT	59,30	24.900	1.475.000
234	234	30. NORMAL	KONUT	61,50	25.875	1.590.000
235	235	31. NORMAL	KONUT	61,50	26.135	1.605.000
236	236	31. NORMAL	KONUT	59,30	25.150	1.490.000
237	237	31. NORMAL	KONUT	60,80	24.775	1.505.000
238	238	31. NORMAL	KONUT	47,17	26.735	1.260.000
239	239	31. NORMAL	KONUT	125,73	26.735	3.360.000
240	240	31. NORMAL	KONUT	47,17	26.735	1.260.000
241	241	31. NORMAL	KONUT	60,80	24.775	1.505.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
242	242	31. NORMAL	KONUT	59,30	25.150	1.490.000
243	243	31. NORMAL	KONUT	61,50	26.135	1.605.000
244	244	32. NORMAL	KONUT	61,50	26.395	1.625.000
245	245	32. NORMAL	KONUT	59,30	25.405	1.505.000
246	246	32. NORMAL	KONUT	60,80	25.025	1.520.000
247	247	32. NORMAL	KONUT	47,17	27.005	1.275.000
248	248	32. NORMAL	KONUT	125,73	27.005	3.395.000
249	249	32. NORMAL	KONUT	47,17	27.005	1.275.000
250	250	32. NORMAL	KONUT	60,80	25.025	1.520.000
251	251	32. NORMAL	KONUT	59,30	25.405	1.505.000
252	252	32. NORMAL	KONUT	61,50	26.395	1.625.000
253	253	33. NORMAL	KONUT	61,50	26.660	1.640.000
254	254	33. NORMAL	KONUT	59,30	25.655	1.520.000
255	255	33. NORMAL	KONUT	60,80	25.275	1.535.000
256	256	33. NORMAL	KONUT	47,17	27.275	1.285.000
257	257	33. NORMAL	KONUT	125,73	27.275	3.430.000
258	258	33. NORMAL	KONUT	47,17	27.275	1.285.000
259	259	33. NORMAL	KONUT	60,80	25.275	1.535.000
260	260	33. NORMAL	KONUT	59,30	25.655	1.520.000
261	261	33. NORMAL	KONUT	61,50	26.660	1.640.000
262	262	34. NORMAL	KONUT	61,50	27.990	1.720.000
263	263	34. NORMAL	KONUT	59,30	26.940	1.600.000
264	264	34. NORMAL	KONUT	60,80	26.540	1.615.000
265	265	34. NORMAL	KONUT	47,17	28.635	1.350.000
266	266	34. NORMAL	KONUT	125,73	28.635	3.600.000
267	267	34. NORMAL	KONUT	47,17	28.635	1.350.000
268	268	34. NORMAL	KONUT	60,80	26.540	1.615.000
269	269	34. NORMAL	KONUT	59,30	26.940	1.600.000
270	270	34. NORMAL	KONUT	61,50	27.990	1.720.000
271	271	35. NORMAL	KAFETERYA	593,48	20.605	12.230.000
272	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	25.755	6.130.000
273	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	30.905	735.000
274	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	25.755	270.000
275	275	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	23.180	2.580.000
276	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	12.880	2.690.000
277	277	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	12.880	2.960.000
278	278	2. BODRUM	DÜKKAN	69,26	15.455	1.070.000
279	279	2. BODRUM	DÜKKAN	229,63	12.880	2.960.000
280	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	12.880	2.690.000
281	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,40	20.605	2.295.000
282	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	23.180	795.000
283	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238,00	23.180	5.515.000
284	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	25.755	270.000
285	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	15.455	1.055.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
286	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	20.605	540.000
287	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	23.810	6.440.000
288	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	21.430	2.860.000
289	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	21.430	3.645.000
290	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	19.050	4.785.000
291	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	20.240	2.815.000
292	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	20.240	3.100.000
293	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	20.240	2.470.000
294	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	20.240	2.470.000
295	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	20.240	3.100.000
296	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	20.240	2.815.000
297	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	19.050	4.780.000
298	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	21.430	3.645.000
299	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	21.430	2.860.000
300	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	23.810	6.440.000
301	301	ZEMİN	OFİS	453,98	22.620	10.270.000
302	302	ZEMİN	OFİS	162,45	23.810	3.870.000
303	303	ZEMİN	OFİS	241,35	22.620	5.460.000
304	304	ZEMİN	OFİS	136,43	20.240	2.760.000
305	305	ZEMİN	OFİS	150,41	20.240	3.045.000
306	306	ZEMİN	OFİS	120,24	20.240	2.435.000
307	307	ZEMİN	OFİS	120,24	20.240	2.435.000
308	308	ZEMİN	OFİS	150,41	20.240	3.045.000
309	309	ZEMİN	OFİS	136,43	20.240	2.760.000
310	310	ZEMİN	OFİS	241,04	22.620	5.450.000
311	311	ZEMİN	OFİS	162,45	23.810	3.870.000
312	312	ZEMİN	OFİS	453,97	22.620	10.270.000
313	313	1. NORMAL	OFİS	437,80	22.620	9.905.000
314	314	1. NORMAL	OFİS	131,90	23.810	3.140.000
315	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	22.620	4.465.000
316	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	20.240	2.525.000
317	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	20.240	2.775.000
318	318	1. NORMAL	OFİS	116,00	20.240	2.350.000
319	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	20.240	2.345.000
320	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	20.240	2.775.000
321	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	20.240	2.525.000
322	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	22.620	4.465.000
323	323	1. NORMAL	OFİS	131,90	23.810	3.140.000
324	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	22.620	9.890.000
325	325	2. NORMAL	OFİS	437,81	22.620	9.905.000
326	326	2. NORMAL	OFİS	131,90	23.810	3.140.000
327	327	2. NORMAL	OFİS	197,40	22.620	4.465.000
328	328	2. NORMAL	OFİS	124,82	20.240	2.525.000
329	329	2. NORMAL	OFİS	137,17	20.240	2.775.000

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
330	330	2. NORMAL	OFİS	116,00	20.240	2.350.000
331	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	20.240	2.345.000
332	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	20.240	2.775.000
333	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	20.240	2.525.000
334	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	22.620	4.465.000
335	335	2. NORMAL	OFİS	131,90	23.810	3.140.000
336	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	22.620	9.890.000
TOPLAM						652.660.000

9.2. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Değerlemeye konu proje yeni inşa edilmekte olduğu için amortismanı "% 0"dır.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

1) Arsanın değeri

2) Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti

Not: Bu bileşenler, arsalar ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

9.2.1. ARSA DEĞERİ

Arsanın değerinin tespitinde "**emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde arsanın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, büyüklük, görülebilirlik, fiziksel özellikler, imar durumu ve altyapı imkanları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Parsel üzerinde proje inşaatı tamamlanmıştır. Emsal parseller ise satıldıkları tarih itibarı ile boş durumdaydılar. Değerlemeye konu parsel bu bakımdan emsallere göre daha avantajlı olup bu durum aşağıdaki emsal analizi tablosundaki fiziksel özellikler başlığında olumlu etken olarak dikkate alınmıştır. Ayrıca emsallerin m² satış fiyatlarının günümüze getirilmesinde; yıllık bazda değer artış oranı (ortalama USD enflasyon artışı) yaklaşık ortalama % 3 olarak kabul edilmiştir. Arsanın m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	Satıldığı Yıl M ² Fiyatı (USD)	2015 Yılı M ² Birim Fiyatı (USD)	2015 Yılı M ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklik	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	10.292	11.585	33.685	0%	0%	10%	0%	37.055
Emsal 2	8.803	10.205	29.670	0%	5%	10%	10%	37.695
Emsal 3	10.415	12.435	36.155	-5%	0%	10%	-10%	34.005
								36.250

Not: 30.12.2015 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 2,9076 TL'dir.

Buna göre rapor konusu proje arsasının toplam pazar değeri:

6.842 m² x 36.250,-TL/m² $\cong$ **248.025.000,-TL** (248.022.500) olarak belirlenmiştir.

9.2.2. ARSA ÜZERİNDEKİ İNŞAAT YATIRIMLARININ MEVCUT DURUMUNA GÖRE MALİYETİ

Yerinde yapılan incelemeler ve müşteriden alınan muhasebe verileri dikkate alınarak inşai yatırımların mevcut durumuyla maliyeti aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

MALİYET ADI	MALİYET (TL)
Alt-Yüklenici Hakedişleri	85.873.275
Malzeme Harcamaları	27.540.185
İşçi ve Personel Ödemeleri	7.806.789
Kiralar	1.153.966
İç Şantiye Tesisleri	1.096.441
Akaryakıt ve Tüketim Malzemeleri	321.310
Çeşitli Harcamalar	737.796
Sigorta Giderleri	177.969
Makine, Teçhizat ve Taşıt Araçları Tamir Bakım Giderleri	363.302
İletişim, Temsil ve Seyahat Giderleri	34.321
İşveren Tarafından Yaptırılan Çizimler, Proje Tadilatlar vb. Gideri	1.145.381
Harçlar ve Vergiler	85.688
TOPLAM MALİYET	126.336.423
YUVARLATILMIŞ TOPLAM MALİYET	126.335.000

Toplam inşaat maliyetinin haricinde oluşan ek giderler ile ilgili yaptığımız maliyet çalışması aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

MALİYET ADI	İnşaat Maliyetine Göre %	MALİYET (TL)
Yatırımcı Sabit Giderleri	3%	3.790.050
Proje Yönetim Giderleri	5%	6.316.750
Yapı Denetim Ücreti	2%	2.526.700
Yasal İzinler ve Danışmanlık	5%	6.316.750
Öngörülmeyen Giderler	3%	3.790.050
Pazarlama Harcamaları	10%	12.633.500
TOPLAM		35.373.800
YUVARLATILMIŞ TOPLAM MALİYET		35.375.000

Sonuç olarak toplam maliyetin; **161.710.000,-TL** olduğu hesaplanmıştır.

9.2.3. ULAŞILAN SONUÇ

Arsanın değeri..... : 248.025.000,-TL

İnşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti..... : 161.710.000,-TL olmak üzere

Toplam 409.735.000,-TL'dir.

9.3. 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"ın 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.

9.3.1. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Proje bünyesinde; toplam 270 adet konut, 16 adet dükkan (1 tanesi kafeterya) ve 50 adet ofis yer almaktadır.
- Projenin toplam inşaat alanı 68.917,09 m² olacaktır.
- Konutların faydalı alanı 17.498,10 m², dükkanların faydalı alanı 2.412,08 m² ve ofislerin faydalı alanı ise 9.586,58 m² olacaktır.
- Projenin genel inşaat kalitesi ve standartları; rapor ekinde sunulan mahal listesi ve teknik şartnamede yer almaktadır.
- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında konut ve ofislerin tamamının satılacağı; dükkanların ise kiraya verileceği dikkate alınmıştır.
- Halihazırda toplam 126 adet konut sözleşmeli olarak satılmıştır. Projede; 270 adet konut bulunduğu dikkate alındığında; dairelerin yaklaşık % 46,65'i sözleşme ile satılmıştır. Diğer yıllara ait satışların oranları ekteki tabloda sunulmuştur.
- Ofisler henüz satılmamıştır. Aynı zamanda dükkanlarda henüz kiralanmamıştır.
- 2015 yılı için, konutların ortalama m² birim pazar değeri; "9. Bölüm Pazar Değeri Tespiti" başlığı altındaki "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç" bölümündeki konutların ortalama m² birim pazar değeri olan **~ 7.836,-USD** (~ 22.825,-TL) olacağı öngörülmüştür.
- 2015 yılı için, ofislerin ortalama m² birim pazar değeri; "9. Bölüm Pazar Değeri Tespiti" başlığı altındaki "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç" bölümündeki ofislerin ortalama m² birim pazar değeri olan **~ 7.467,-USD** (~ 21.750,-TL) olacağı öngörülmüştür.
- 2015 yılı için, dükkanların ortalama aylık m² birim pazar kira değeri; "8. Bölüm Aylık Pazar Kira Değeri Tespiti" başlığı altındaki "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç" bölümündeki dükkanların aylık ortalama m² birim pazar kira değeri olan **~ 32,-USD** (~ 92,10 TL) olacağı öngörülmüştür.
- Satış ve kira değerlerinin 2016 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 2016 yılından itibaren tahmini doluluk oranları ekteki indirgenmiş nakit akım tablosunda belirtilmiştir.
- Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak iskonto oranının % 10 - 11 aralığında değiştiği varsayılarak; nominal iskonto oranının % 10,50 olarak alınması uygun görülmüştür.

Not: 30.12.2015 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 2,9128 TL'dir.

- 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.
- Arsa sahibinin toplam satış hasılatının ve kira gelirinin tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.
- Daireler ve ofisler satıldığından etkin vergi oranı % 0 alınmıştır. Dükkanlar için; 2016 ve diğer yıllarda etkin vergi oranının dükkanların operasyonel gelirinin ~ % 2,50'si olacağı kabul edilmiştir.

9.3.2. 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 ~ **657.880.000,-TL (226.261.418,-USD)** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan bu değer; parsel üzerinde inşaatı biten projenin mevcut onaylı kat irtifak mimari projesine ve en son onaylanan tadilat yapı ruhsatına göre belirlenmiş olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde de farklılık olabilir.

Not: 30.12.2015 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 2,9076 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 **2.401.515,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam pazar değeri **652.660.000,-TL**, maliyet yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam pazar değeri **409.735.000,-TL** ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam pazar değeri ise **657.880.000,-TL**'dir.

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. Bölgede değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumlandığı arsa için güncel bir emsal bulunamamış, tüm hesaplamalar 4-6 yıl önce satılmış arsalar

üzerinden yapılmıştır. Ayrıca maliyet yaklaşımı yönteminde; geliştirici karının bulunmaması, taşınmazın bir bütün halinde değil de bağımsız bölümlere dönüştürülmesinden dolayı ayrı ayrı satışlarının mümkün olması durumları göz önünde bulundurularak değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi ile bulunan değer alınması uygun olmayacaktır.

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"ın 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 değer 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 **2.401.515,-TL (İkimilyondörtüzyüzbirbinbeşyüzonbeş Türk Lirası)**, toplam pazar değeri için ise **652.660.000,-TL (Altıyüzelliikimilyonaltıyüzaltmışbin 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 2.401.515,-TL olarak hesaplanmış olup, taşınmazların toplam yıllık pazar kira değeri ise 28.818.180,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların toplam pazar değeri ise 652.660.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Tüm bu tespitlerden hareketle değerlemeye konu gayrimenkullerin brüt kira getiri oranı **~ % 4,42** (28.818.180,-TL / 652.660.000,-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 itibarıyla takdir olunan toplam pazar ve aylık pazar kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
PAZAR DEĞERİ	652.660.000	224.066.000	205.026.000
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	2.401.515	824.000	754.000

Not: 30.12.2015 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 2,9128 TL ve 1,-EURO = 3,1833'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 702.244.200,-TL ve KDV dahil toplam aylık pazar kira değeri ise 2.833.787,70 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 "projeler" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2015

(Değerleme tarihi: 24 Aralık 2015)

Saygılarımızla,

Alican KOÇALI
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (1 sayfa)
- Uydu Görünüşleri (1 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- İmar Durumu Yazısı ve Planı Notları (2 sayfa)
- Yapı Ruhsatları (4 sayfa)
- Yapı Denetim Hakediş Raporu (1 sayfa)
- İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı (1 sayfa)
- Proje Hukuksal Sorunlara İlişkin Müşteri Yazısı (1 sayfa)
- Mahal Listesi (4 sayfa)
- Teslim Teknik Şartname (7 sayfa)
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler (2 sayfa)
- SPK Lisans Belgeleri (2 sayfa)
- Tapu Suretleri (336 adet/84 sayfa)
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgeleri (336 adet/84 sayfa)