

## DEĞERLEME RAPORU

**Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**Şişli/İstanbul**

**NUROL TOWER**

Rapor No : 2024/3245

Rapor Tarihi : 31 Aralık 2024

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi – No</b>	: 02 Aralık 2024 - 001
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 25 Aralık 2024
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2024
<b>Rapor No</b>	: 2024/3245
<b>Değerleme Konusu</b> Gayrimenkullerin Adresi	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nurol Tower bünyesindeki 64 adet bağımsız bölüm Şişli / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 64 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Turizm Tesis Alanı" "Emsal: 3,00 ve Yençok: Serbest"
<b>Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan</b>	: 24.557,47 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	1.385.360.000,-TL	39.201.000,-USD
<b>Taşınmazların yıllık toplam kira değeri</b>	65.106.000,-TL	1.842.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	İbrahim YİĞİT (SPK Lisans Belge No: 409952)	

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

## **İÇİNDEKİLER**

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI .....	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	17
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	23
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	36
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....	51
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	54

## 1. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

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

Pazar

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

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

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

#### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

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

## 1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

## 2. BÖLÜM

## RAPOR BİLGİLERİ

### 2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024/3245 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

### 2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerlendirme raporunu 409952 SPK Lisans belge no'suna sahip değerlendirme uzmanı İbrahim YİĞİT ile 401233 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Mehmet AYIKDIR hazırlamıştır.

### 2.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2024 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### 2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 001 no'lu ve 02.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

1.

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

<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	532.262.000,-TL
--	-----------------

**Not: 183 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.**

2.

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

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

**Not: 176 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.**

3.

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

<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	499.070.000,-TL
<b>Taşınmazların yıllık toplam kira değeri</b>	19.962.000,-TL
<b>Konutlar için ortalama ayık birim kira değerleri</b>	69,90 TL
<b>Ofisler için ortalama ayık birim kira değerleri</b>	68,93 TL
<b>Dükkanlar için ortalama ayık birim kira değerleri</b>	59,61 TL

**Not: 143 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.**



### 3. BÖLÜM **ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

#### 3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Esentepe Mahallesi, Milangaz Caddesi, Füsun Sokak, Asia Residence, No: 73, A Blok, Kat: 10, Daire: Kartal / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820
Not-1 :	Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

#### 3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:257 Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 286 82 40
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 335.348.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 01 Eylül 1997
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

### 3.3 **Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı**

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

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

#### 4. BÖLÜM

#### GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

##### 4.1.1 Gayrimenkullerin **Mülkiyet Durumu**

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

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	8	3. Normal	Konut	1376 / 684219	230	22746
2	75	12. Normal	Konut	1410 / 684219	231	22813
3	86	13. Normal	Konut	2916 / 684219	231	22824
4	217	29. Normal	Konut	1427 / 684219	232	22955
5	218	29. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22956
6	219	29. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22957
7	221	29. Normal	Konut	2916 / 684219	232	22959
8	223	29. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22961
9	224	29. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22962
10	225	29. Normal	Konut	1427 / 684219	232	22963
11	271	35. Normal	Kafeterya	13766 / 684219	233	23009
12	272	2. Bodrum	Dükkan	5521 / 684219	233	23010
13	273	2. Bodrum	Dükkan	550 / 684219	233	23011
14	274	2. Bodrum	Dükkan	245 / 684219	233	23012
15	275	2. Bodrum	Dükkan	2584 / 684219	233	23013
16	276	2. Bodrum	Dükkan	4845 / 684219	233	23014
17	277	2. Bodrum	Dükkan	5326 / 684219	233	23015

18	278	2. Bodrum	Dükkan	1607 / 684219	233	23016
19	279	2. Bodrum	Dükkan	5326 / 684219	233	23017
20	280	2. Bodrum	Dükkan	4845 / 684219	233	23018
21	281	2. Bodrum	Dükkan	2584 / 684219	233	23019
22	282	2. Bodrum	Dükkan	797 / 684219	233	23020
23	283	2. Bodrum	Dükkan	5521 / 684219	233	23021
24	284	2. Bodrum	Dükkan	241 / 684219	233	23022
25	285	2. Bodrum	Dükkan	1586 / 684219	233	23023
26	286	2. Bodrum	Dükkan	606 / 684219	233	23024
27	287	1. Bodrum	Ofis	6273 / 684219	233	23025
28	288	1. Bodrum	Ofis	3096 / 684219	233	23026
29	289	1. Bodrum	Ofis	3946 / 684219	233	23027
30	290	1. Bodrum	Ofis	5825 / 684219	233	23028
31	291	1. Bodrum	Ofis	3224 / 684219	233	23029
32	292	1. Bodrum	Ofis	3553 / 684219	233	23030
33	293	1. Bodrum	Ofis	2829 / 684219	233	23031
34	294	1. Bodrum	Ofis	2829 / 684219	233	23032
35	295	1. Bodrum	Ofis	3553 / 684219	233	23033
36	296	1. Bodrum	Ofis	3224 / 684219	233	23034
37	297	1. Bodrum	Ofis	5818 / 684219	233	23035
38	298	1. Bodrum	Ofis	3945 / 684219	233	23036
39	299	1. Bodrum	Ofis	3096 / 684219	233	23037
40	300	1. Bodrum	Ofis	6273 / 684219	233	23038
41	313	1. Normal	Ofis	10155 / 684219	233	23051
42	314	1. Normal	Ofis	3060 / 684219	233	23052
43	315	1. Normal	Ofis	4579 / 684219	233	23053
44	316	1. Normal	Ofis	2895 / 684219	233	23054
45	317	1. Normal	Ofis	3182 / 684219	233	23055
46	318	1. Normal	Ofis	2691 / 684219	233	23056
47	319	1. Normal	Ofis	2688 / 684219	233	23057
48	320	1. Normal	Ofis	3182 / 684219	233	23058
49	321	1. Normal	Ofis	2895 / 684219	233	23059
50	322	1. Normal	Ofis	4580 / 684219	233	23060
51	323	1. Normal	Ofis	3060 / 684219	233	23061
52	324	1. Normal	Ofis	10140 / 684219	233	23062
53	325	2. Normal	Ofis	10155 / 684219	233	23063
54	326	2. Normal	Ofis	3060 / 684219	233	23064
55	327	2. Normal	Ofis	4579 / 684219	234	23065
56	328	2. Normal	Ofis	2895 / 684219	234	23066
57	329	2. Normal	Ofis	3182 / 684219	234	23067
58	330	2. Normal	Ofis	2691 / 684219	234	23068

59	331	2. Normal	Ofis	2688 / 684219	234	23069
60	332	2. Normal	Ofis	3182 / 684219	234	23070
61	333	2. Normal	Ofis	2895 / 684219	234	23071
62	334	2. Normal	Ofis	4580 / 684219	234	23072
63	335	2. Normal	Ofis	3060 / 684219	234	23073
64	336	2. Normal	Ofis	10140 / 684219	234	23074

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

#### 4.1.2 **İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler**

Şişli Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 26.11.2024 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre taşınmazların üzerinde müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

##### **Beyanlar Bölümü:**

##### **(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken)**

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

##### **Serhler Bölümü: (\*)**

##### **(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde 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 yev. no ile).
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, 14.04.2015 tarihinden başlamak üzere yıllığı 1,-TL bedelle, 99 yıl süre ile kira sözleşmesi vardır. (28.05.2015 tarih ve 10025 yevmiye no ile).

##### **Rehinler Bölümü: (\*\*)**

##### **(Tüm Taşınmazlar Üzerinde Müştereken)**

- Alternatifbank A.Ş. lehine 1. dereceden 700.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (12.05.2023 tarih ve 12281 yevmiye no ile)

#### 4.1.3 İlgili Belediye’de Yapılan İncelemeler

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde ve 24.10.2024 tarihli imar durum yazısına göre rapor konusu taşınmazların 07.11.2010 tt’li 1/5000 ölçekli Nazını İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı ile E.3, H:Serbest Yapılanma koşullarında Tuiizm Tesis Alanına alındığı; ancak İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 30.03.2017 tarih ve 2014/656 E ve 2017/829 sayılı ve İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 29.11.2017 tarih ve 2017 /767E. ve I 7 /2305 Sayılı kararları ile söz konusu plan tadilatının iptaline karar verildiği; plansız kalan parselle ilişkin dosyasında başka işlem tesis edilmediğinin görüldüğü belirtilmiştir.

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

#### İptal Kararı Alınan 1/1000 Ölçekli Plan Örneği



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

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz. Ancak; 27.11.2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m<sup>2</sup> si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde

yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

- a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
- b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
- c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
- ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'si,
- d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
- e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m<sup>2</sup>'si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

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

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

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

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

- Taşınmazların konumlandıkları binaya ait 04.11.2011 tarih ve 3/1 no'lu yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 57.378,83 m<sup>2</sup>), 03.08.2012 tarih ve 11/3-1 no'lu tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 53.584,50 m<sup>2</sup>), 18.08.2014 tarih ve bila no'lu tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 68.612,38 m<sup>2</sup>), 26.06.2015 tarih ve 11/3-1 sayılı tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 68.917,09 m<sup>2</sup>) ve 25.01.2016 tarih ve 1895097 no'lu yapı kullanma izin belgesi (toplam inşaat alanı 68.917,09 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.
- Şişli Tapu Müdürlüğü arşivinde incelen kat irtifakına esas mimari proje Şişli Belediye arşivinde de incelenmiştir.
- Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. Maddesinin 1. fıkrasında "Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." yazmaktadır. Rehiner bölümünde bulunan ipotek, ilgili bankadaki kredilerin teminatını teşkil üzere konulmuştur (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı). Söz konusu ipoteğin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

#### 4.3.1 **Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi**

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

#### 4.3.2 **Belediye İncelemesi**

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

#### 4.3.3 **Hukuki Durum İncelemesi**

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

#### 4.4 Gayrimenkullerin **bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 **Varsa, gayrimenkul enerjii verimlilik sertifikası hakkında bilgi**

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

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1 Gayrimenkullerin **bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler**

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde, 2 kapı no'lu yerde konumlu Nurol Tower bünyesinde bulunan 64 **adet bağımsız bölümdür.**

Değerlemeye konu taşınmazların 10 tanesi konut, 38 tanesi ofis, 15 tanesi dükkân ve 1 tanesi ise kafeteryadır.

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

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

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

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

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



## 5.2 Gayrimenkullerin **fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	:	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	:	Ayrık (Blok)
<b>BİNA YAŞI</b>	:	~ 9
<b>KAT ADEDİ</b>	:	45 (7 bodrum, zemin, 36 normal ve çatı katı)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)*</b>	:	68.917,09 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	:	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	:	Mevcut 6 adet (4 adet 700 kVA ve 2 adet 605 kVA kapasiteli)
TRAFO	:	Mevcut 3 adet (Her biri 4.450 kVA kapasiteli)
PARATONER	:	Mevcut (Faraday Kafesi)
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	:	Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	:	Şebeke
<b>KLİMA TESİSATI</b>	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	:	F-C ile 1100 kW ve 425 kW ikişer adet kazan mevcut
UYDU YAYIN SİSTEMİ	:	Mevcut
TELEFON SANTRAL	:	Mevcut
<b>ASANSÖR</b>	:	Mevcut (13 adet)
<b>GÜVENLİK</b>	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
<b>YANGIN İHBAR TES.</b>	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖN. TES.</b>	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut (2 adet betonarme)
<b>DIŞ CEPHE</b>	:	Cam giydirme cephe, alüminyum doğrama
<b>ÇATI</b>	:	Teras tipi çatı
OTOPARK	:	620 araç için kapalı otopark yeri mevcut

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

### 5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

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

### 5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

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

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
1	8	3. Normal	Konut	59,3
2	75	12. Normal	Konut	60,8
3	86	13. Normal	Konut	125,73
4	217	29. Normal	Konut	61,5
5	218	29. Normal	Konut	59,3
6	219	29. Normal	Konut	60,8
7	221	29. Normal	Konut	125,73
8	223	29. Normal	Konut	60,8
9	224	29. Normal	Konut	59,3
10	225	29. Normal	Konut	61,5
11	271	35. Normal	Kafeterya	593,48
12	272	2. Bodrum	Dükkan	238
13	273	2. Bodrum	Dükkan	23,73
14	274	2. Bodrum	Dükkan	10,56
15	275	2. Bodrum	Dükkan	111,4
16	276	2. Bodrum	Dükkan	208,86
17	277	2. Bodrum	Dükkan	229,63
18	278	2. Bodrum	Dükkan	69,26
19	279	2. Bodrum	Dükkan	229,63
20	280	2. Bodrum	Dükkan	208,86
21	281	2. Bodrum	Dükkan	111,4
22	282	2. Bodrum	Dükkan	34,36
23	283	2. Bodrum	Dükkan	238
24	284	2. Bodrum	Dükkan	10,41
25	285	2. Bodrum	Dükkan	68,37
26	286	2. Bodrum	Dükkan	26,13
27	287	1. Bodrum	Ofis	270,45
28	288	1. Bodrum	Ofis	133,47
29	289	1. Bodrum	Ofis	170,13
30	290	1. Bodrum	Ofis	251,12
31	291	1. Bodrum	Ofis	139,01
32	292	1. Bodrum	Ofis	153,16
33	293	1. Bodrum	Ofis	121,95

34	294	1. Bodrum	Ofis	121,95
35	295	1. Bodrum	Ofis	153,16
36	296	1. Bodrum	Ofis	139,01
37	297	1. Bodrum	Ofis	250,83
38	298	1. Bodrum	Ofis	170,09
39	299	1. Bodrum	Ofis	133,47
40	300	1. Bodrum	Ofis	270,45
41	313	1. Normal	Ofis	437,8
42	314	1. Normal	Ofis	131,9
43	315	1. Normal	Ofis	197,41
44	316	1. Normal	Ofis	124,82
45	317	1. Normal	Ofis	137,17
46	318	1. Normal	Ofis	116
47	319	1. Normal	Ofis	115,89
48	320	1. Normal	Ofis	137,17
49	321	1. Normal	Ofis	124,82
50	322	1. Normal	Ofis	197,45
51	323	1. Normal	Ofis	131,9
52	324	1. Normal	Ofis	437,13
53	325	2. Normal	Ofis	437,81
54	326	2. Normal	Ofis	131,9
55	327	2. Normal	Ofis	197,4
56	328	2. Normal	Ofis	124,82
57	329	2. Normal	Ofis	137,17
58	330	2. Normal	Ofis	116
59	331	2. Normal	Ofis	115,88
60	332	2. Normal	Ofis	137,17
61	333	2. Normal	Ofis	124,82
62	334	2. Normal	Ofis	197,46
63	335	2. Normal	Ofis	131,9
64	336	2. Normal	Ofis	437,14
Genel toplam				10.204,02

5.3 **Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

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

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

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

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

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

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

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2013 yılı ikinci yarısından itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED’in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75’e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5’lerin üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde indirim yönüne gidilmiştir. 2021 yılı ikinci yarısında ise politika faizinde toplamda 500 baz puan indirime gidilmiş ve üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri kur artışlarının daha da hızlanmasına sebep olmuştur. Bunun üzerine 2021 Aralık ayının ikinci yarısında Cumhurbaşkanlığı Kararı ile çıkarılan Kur Garantili Mevduat Faiz Oranı modeli, döviz kurunda yaklaşık %20 civarında geri çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini geçmiştir. Son dönemde maliyet politikalarında değişikliğe gidilerek gösterge faizleri % 50’ye yükseltilmiştir.





### 6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

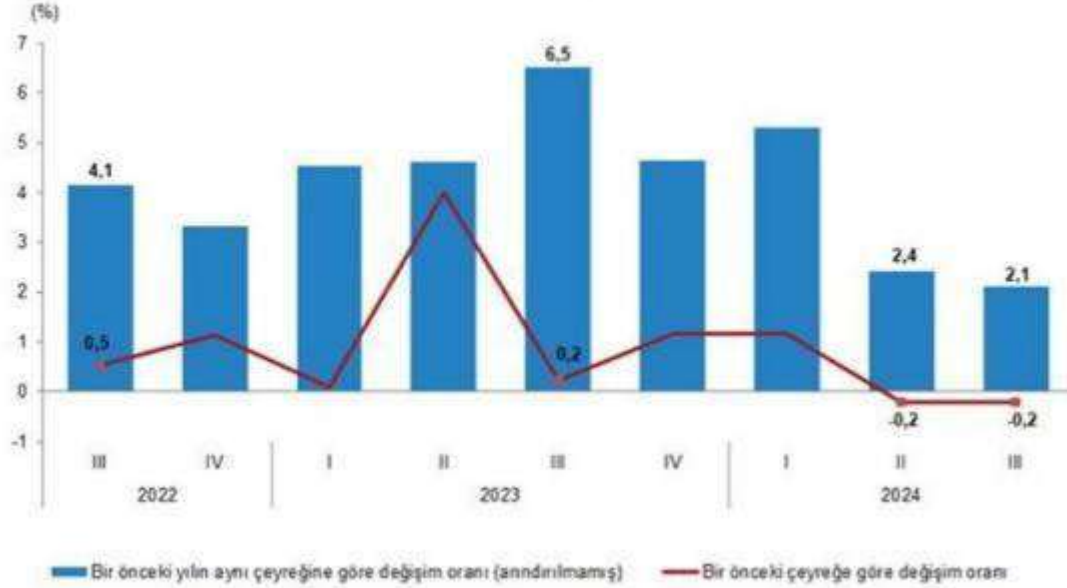
GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 artmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşmiştir.

GSYH büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024



### Kaynak: TÜİK

Mevcut Enflasyon Verileri

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşmiştir.

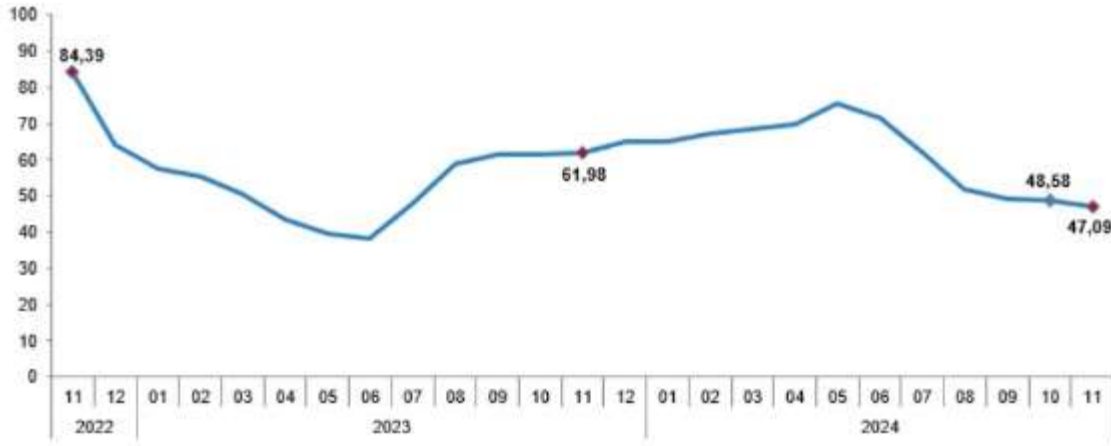
Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim olmuştur.

Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur.

#### TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2024

	Kasım 2024	Kasım 2023	Kasım 2022
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,24	3,28	2,88
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	42,91	60,09	62,35
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	47,09	61,98	84,39
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	60,45	53,40	70,36

#### TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2024

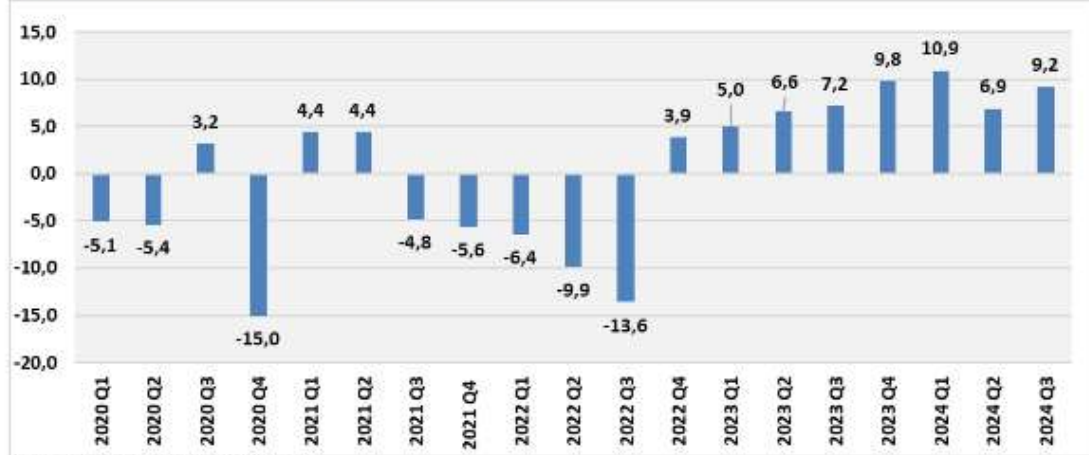


Kaynak: TÜİK

### 6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak inşaat sektörü % 9,2 oranında artmıştır.

Şekil.-1 İnşaat Sektörü Büyüme; Yüzde, Çeyrek Dönemler

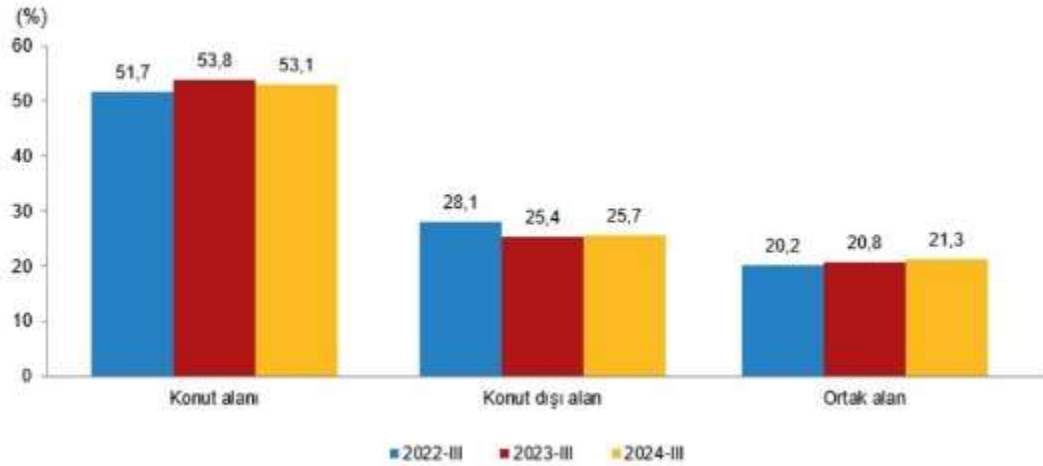


Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azalmıştır.

Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 17,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, III. Çeyrek, 2022-2024



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

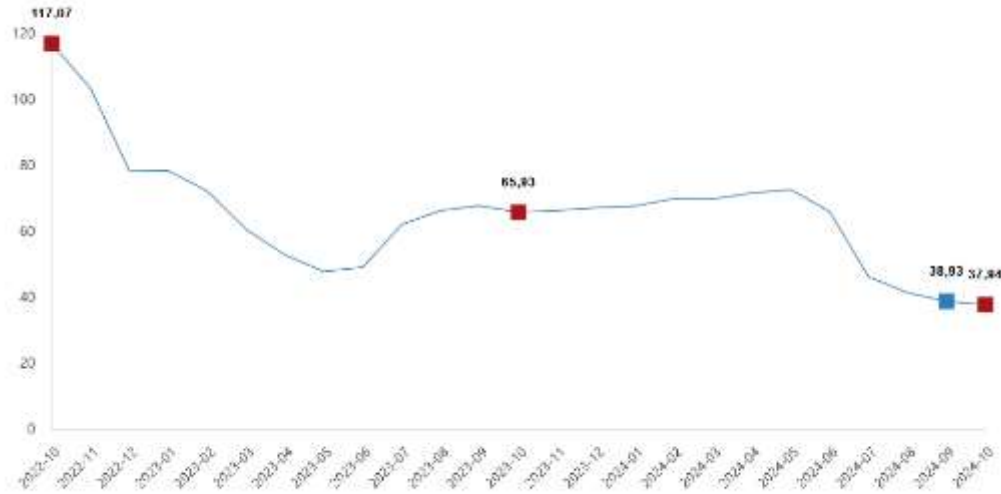
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2022		99 174	7,7	642 292	2,5	129 019 432	1,0
	I	22 485	7,2	155 447	-2,3	30 444 673	-7,8
	II	22 986	24,2	149 488	23,6	29 482 147	21,4
	III	22 834	4,1	137 567	-0,7	27 560 452	-2,4
2023	IV	30 869	0,6	199 790	-4,0	41 532 160	-1,4
		86 776	-12,5	535 043	-16,7	107 744 126	-16,5
	I	20 213	-10,1	126 251	-18,8	25 263 555	-17,0
	II	18 028	-21,6	107 768	-27,9	21 201 500	-28,1
2024	III	19 724	-13,6	117 262	-14,8	23 734 284	-13,9
	IV	28 811	-6,7	183 762	-8,0	37 544 786	-9,6
	I	28 639	41,7	175 414	38,9	36 761 537	45,5
	II	15 412	-14,5	82 546	-23,4	18 049 753	-14,9
III	20 289	2,9	113 607	-3,1	22 465 200	-5,3	

Kaynak: TUİK

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 artmıştır.

**İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2024**



### 6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

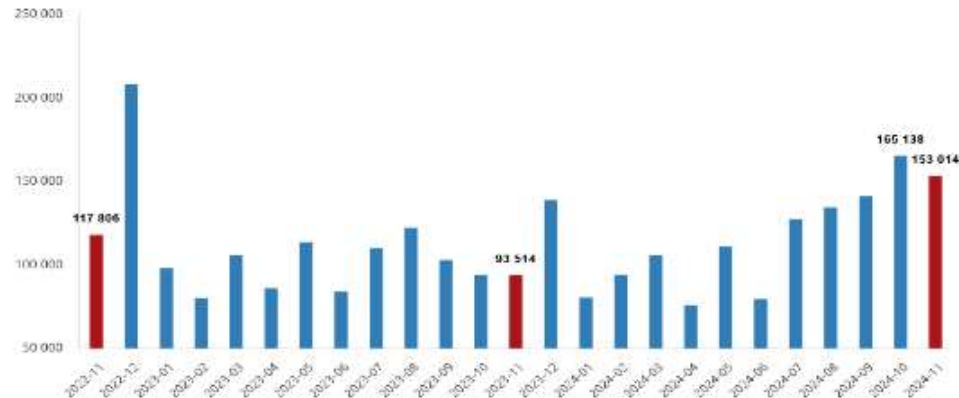
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkari olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 olmuştur.

Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir.

**Konut satışı, Kasım 2024**  
(Adet)



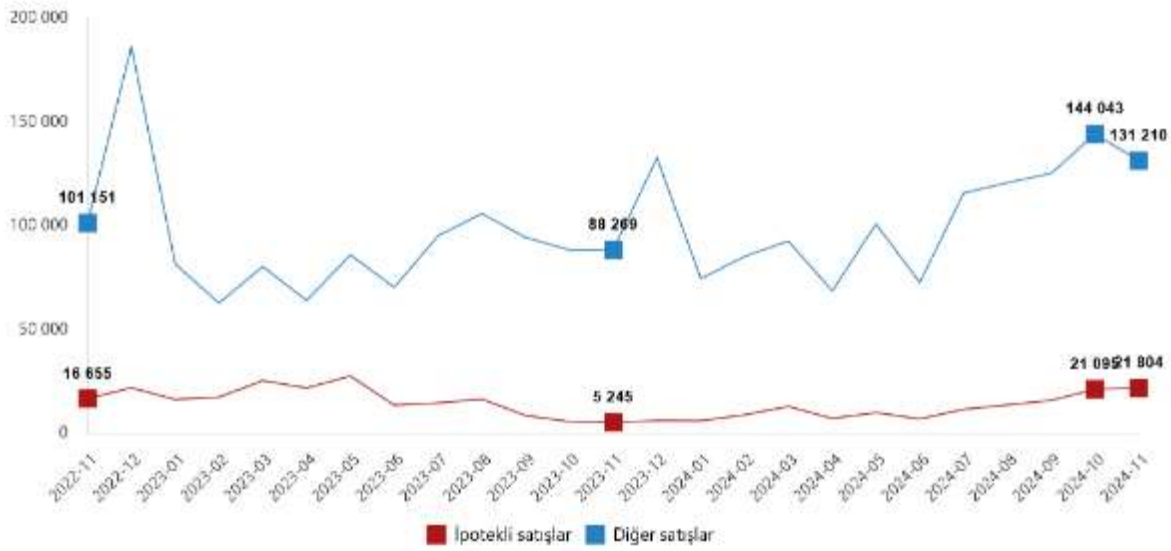
Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 olmuştur.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşmiştir.

#### Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2024

(Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin olmuştur.

#### 6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artarak 155,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 29,4, oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 12,0 oranında azalış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre, sırasıyla 2,9, 3,3-4 ve 1,9 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 26,2, 34,8 ve 26,7 oranlarında artış göstermiştir.

### **6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

Tehditler:

- o FED'in parasal genişleme politikasının da etkileriyle Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- o Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- o Son dönemde döviz kurundaki artış,
- o Yüksek enflasyon oranları,
- o Yüksek faiz oranları.

**Fırsatlar:**

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

### **6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi**

2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansiyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Bu artış konut fiyatlarını baskılasa da artan enflasyon ve maliyetlerin etkisiyle konut fiyatları son bir yıl içerisinde ciddi yükselişler yapmıştır. Geçtiğimiz yılı yukarıda bahsedilen nedenlerden ötürü gayrimenkul fiyatlarının yukarı yönlü artış hızı son çeyrekte yavaşlasa da artışı devam etmiştir. 2024 yılının ikinci yarısında artan faiz oranları ve seçici kredi politikalarıyla gayrimenkule yönelik krediye ulaşım imkanları azalsa da yüksek kur ve enflasyon beklentileri nedeniyle düşük talep – yüksek fiyat seyri devam etmektedir.

## **6.2 İstanbul Ofis Piyasası Analizi**

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

Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası (MiA) açılan Metro'nun da etkisi ile Büyükdere Caddesi - Maslak hattında yoğunlaşmaktadır. Son on yılda bu hat üzerinde gerek yeni açılan AVM'ler gerekse yüksek standarttaki ofis alanları bölgeye talebi arttırmıştır. Ayrıca Esentepe - Zincirlikuyu - Levent - Maslak istikametinde açılan yeni yüksek yapıları plaza

tarzı ofislerin de bu gelişmede etkisi bulunmaktadır. 1990'ların sonlarına doğru İstanbul ofis piyasası doğuda Anadolu yakasına, batıda ise havaalanı istikametine doğru yoğunluğunu arttırmaya başlamış ve Anadolu yakasında Altunizade ile başlayan MİA gelişimi Kavacık, Kozyatağı ve Ümraniye'ye doğru gelişmiştir. Son yıllarda D100 Karayolu üzerinde Kartal – Maltepe bölgesinde de ofis yapıları geliştirilmiştir. Son yıllarda birçok büyük şirketin ve bankaların genel müdürlüklerini Anadolu yakasına taşıdığı izlenmektedir. 1990'ların sonlarında havaalanı yönüne de gelişme gösteren MİA bugün özellikle Basın - Ekspres Yolu üzerinde yoğunlaşmış durumdadır.

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

## **İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri**

---

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

### **A Sınıfı Ofis Binaları**

- Şehir merkezlerinde konumlu olmaları,
- Kullanıcıların ihtiyacına cevap verebilecek yeterlilikte otopark alanının bulunması,
- Modern asansör, ısıtma-soğutma ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Çağdaş bir mimari tasarımla inşa edilmiş olmaları,
- Kaliteli bir "yönetim hizmeti" sunuyor olmaları,
- Gelişmiş teknoloji ürünleri olan; güvenlik ve yangın ihbar sistemleri, metal algılayıcı detektör, X-ray cihazı, güvenlik kameraları, kartlı giriş sistemi, vb. gibi imkânları sunuyor olmaları,
- Genelde yeni binalarda shell & core (kaba teslim) teslim ediliyor olması.

### **B Sınıfı Ofis Binaları**

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

### **C Sınıfı Ofis Binaları**

- Mesken olarak kullanılmakta iken, ofis amaçlı kullanıma hizmet verecek şekilde dönüştürülmüş yapılar olmaları,
- İmkânlar elverdiği ölçüde asansör ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Park alanlarının bulunmaması,

- Standartların altında kaliteye sahip yönetim hizmetinin sunulması.

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

### 2024 Yılı İlk Çeyreği İstanbul Ofis Piyasası Analizi

---

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

2024 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarı genel arzı 7,11 milyon m<sup>2</sup> olarak kaydedilmiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 34.985 m<sup>2</sup>'dir. 2024 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 166.082 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %19 oranında azalış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %30,4 ve %41,2 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır.

2024 yılının ilk yarı yılında kaliteli ofis binalarına olan talebin artması ve boşluk oranlarının rekor seviyelere gerilmeye başlaması şirketlerin kararlarında hızlanmasına yol açmıştır. İlk yarı yıl itibarıyla mülk sahipleri lehine bir piyasanın olması şirketlerin kira yenileme dönemlerinde pazarlık gücünü zayıflatmıştır. 2024 yılı ilk yarı yılında birincil kira rakamı dolar bazında 50 USD m<sup>2</sup>/ay +KDV iken TL bazında 1.800 TL m<sup>2</sup>/ay +KDV olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı ikinci çeyreği ile birlikte Merkezi İş Alanı bölgesi A sınıfı ofislerdeki boşluk oranı %6,5'e gerilemiştir.

2024 yılı ilk yarı yılında birincil kira seviyesi USD bazda %43 artış göstererek 50 USD m<sup>2</sup>/ay +KDV seviyesinde; Türk Lirası bazında ise %132 oranında artış göstererek 1.800 TL m<sup>2</sup>/ay +KDV seviyesinde gerçekleşmiştir.

### 6.3 Bölge Analizi

#### İstanbul İli

---

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

2024 yılı itibarıyla nüfusu 15.655.924 kişidir.



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

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

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

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

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

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

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

araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Şişli İlçesi**

---

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

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

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

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1980'lerde ikiye katlanan nüfusu yine aynı dönemde Kâğıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktaydı. Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2019 ADNKS verilerine göre 279.817 kişi ve 2024 itibariyle nüfusu ise 264.736 kişidir.

#### 6.4 Gayrimenkullerin **Değerine Etki Eden Özet Faktörler**

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etken:

- o İmar planının iptal olması.

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

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son 2-3 yıl içerisinde enflasyon oranlarının arttığı, ancak gösterge faizlerinin 2023 yılının ilk yarısına kadar azaldığı bunun da gayrimenkul değerleri ve satış hızları üzerinde çok olumlu etkisi olduğu görülmüştür. Ancak 2023 yılı ikinci yarısının başından itibaren enflasyonun düşürülmesi, kur korumalı mevduat hesaplarındaki döviz dayalı mevduat hesaplarının azaltılması ve TCMB rezervlerinin artırılması hedeflerine yönelik ortaya konulan politikalarla birlikte faiz oranlarında hızlı bir artış sürecine gidilmiştir. Bu nedenle 2024 yılının 1. yarısı içerisinde gayrimenkul satış hızları azalmıştır. Ancak artan döviz kurları ise gayrimenkul yatırımları üzerinde maliyeti arttırıcı etki yaratmıştır. Her ne kadar ekonomide soğumanın gayrimenkul fiyatları ve satış hızları üzerinde olumsuz etkisi beklense de 2024 yılının başından beri özellikle merkezi konumdaki ticari gayrimenkullerde bir düşüş gözlenmemiştir. Özellikle yılın son çeyreğinde ofis piyasası verileri incelendiğinde boşluk oranlarının azaldığı kira birim değerlerinin arttığı gözlenmiştir. Bunun yanın sıra rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki ofislerin satış ve kiraiama bedellerinin bir önceki yıla göre enflasyon oranında arttığı gözlenmiştir. Rapor konusu taşınmazların gelir getirici bir mülk olması nedeniyle enflasyonun etkisiyle artan fiyatların pazar değerleri üzerinde olumlu etkisi bulunmaktadır. Aynı bölgedeki konut ve dükkan fiyatlarının da bölgenin ticari potansiyelinden olumlu etkilendiği ve fiyatların artış eğiliminde olduğu tespit edilmiştir. Artış oranlarının genel itibariyle enflasyon oranları mertebelerinde olduğu gözlenmiştir. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen fiyatların çok yüksek olduğu görülmüş, talebin dengeli gittiği gözlenmiştir.

Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir

## 7. BÖLÜM

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 7.1 Değerleme Yöntemleri

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

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

#### **Pazar Yaklaşımı**

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

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

#### **Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

### **Maliyet Yaklaşımı**

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

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

### 7.2 Gayrimenkullerin **Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler**

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

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

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

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

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

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

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

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

### 7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

**Bölgedeki satışta** ve kirada olan konutlar

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



1. Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, Nuro Tower bünyesinde 19.Normal katta yer alan 1+0 tipi 90 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen deniz manzaralı daire 13.600.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 151.110,-TL)  
İlgilisi: 0 (553) 378 38 93
2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Trump Tower bünyesinde 24.Normal katta yer alan 2+1 tipi 254 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen deniz manzaralı daire 39.100.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 160.000,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 153.940,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 629,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 251 44 33
3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Leo Rezidans bünyesinde yer alan 9.Normal katta yer alan 1+1 tipi 60 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen şehir manzaralı daire 12.050.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 50.000,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 200.835,-TL)  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 833,-TL) İlgilisi: 0 (532) 526 59 25
4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan 10.Normal katta yer alan 1+1 tipi 100 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 17.000.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 170.000,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 202 46 20
5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan 22.Normal katta yer alan 2+1 tipi 210 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen deniz manzaralı daire 36.500.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 140.000,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 173.810,-TL)  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 666,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 202 46 20
6. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Trump Tower bünyesinde yer alan kiralık konutlar aşağıda sunulmuştur.
  - Proje bünyesinde 9.Normal katta yer alan 1+1 tipi 123 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 70.000,-TL değerle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 569,-TL) İlgilisi: 0 (532) 050 59 15
  - Proje bünyesinde 32.Normal katta yer alan 1+1 tipi 138 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen deniz manzaralı daire 85.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 615,-TL) İlgilisi: 0 (533) 920 19 72
  - Proje bünyesinde 13.Normal katta yer alan 2+1 tipi 170 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen şehir manzaralı daire 100.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 588,-TL) İlgilisi: 0 (552) 255 18 42



7. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan kiralık konutlar aşağıda sunulmuştur.
- Proje bünyesinde 21.Normal katta yer alan 1+1 tipi 100 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen şehir manzaralı daire 65.000,-TL değerle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 650,-TL) İlgilisi: 0 (532) 202 46 20
  - Proje bünyesinde 34.Normal katta yer alan 1+1 tipi 85 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen deniz manzaralı daire 75.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 882,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 266 64 24
  - Proje bünyesinde 33.Normal katta yer alan 1+1 tipi 100 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen deniz manzaralı daire 85.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 850,-TL)  
İlgilisi: 0 (538) 067 51 52
8. Nuro Tower bünyesinde yer alan kiralık konutlar aşağıda sunulmuştur.
- Proje bünyesinde 13.Normal katta yer alan 1+1 tipi 73 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 47.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 643,-TL)  
İlgilisi: 0 (549) 651 56 95
  - Proje bünyesinde 22.katta yer alan 1+1 tipi 94 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 62.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 691,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 283 67 17
  - Proje bünyesinde 11.Normal katta yer alan 3+1 tipi 195 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen daire 110.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 564,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 363 88 01

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

### **Bölgedeki satılık ve kiralık ticari üniteler (Dükkan Niteliğinde)**



1. Değerlemeye konu taşınmazların hemen karşı cephesinde Yeni Yol Caddesi üzerinde binada zemin katta yer alan 170 m<sup>2</sup> (bodrum 70 m<sup>2</sup>, zemin 100 m<sup>2</sup>, asma 100 m<sup>2</sup>) alanlı olarak beyan edilen dükkân 18.700.000,-TL değerle satılıktır. Emsal taşınmazın hali hazırda aylık 85.000,-TL kira getirisi olduğu beyan edilmektedir. Bodrum kat 1/5 oranında, asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup, zemin kata indirgenmiş alan 147 m<sup>2</sup> olarak hesaplamıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 127.210,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 578,-TL)  
İlgilisi: 0 (546) 212 30 09
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde olan, plaza bünyesinde zemin katında yer alan 400 m<sup>2</sup> (zemin 210 m<sup>2</sup>, asma 190 m<sup>2</sup>) alanlı olarak beyan edilen dükkân 40.000.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın hali hazırda aylık 200.000,-TL kira getirisi olduğu beyan edilmektedir. Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup, zemin kata indirgenmiş alan 273 m<sup>2</sup> olarak hesaplamıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 146.520,-TL) ) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 732,-TL)  
İlgilisi: 0 (536) 652 09 69
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde olan, bina bünyesinde zemin katında yer alan 250 m<sup>2</sup> (zemin 180 m<sup>2</sup>, asma 70 m<sup>2</sup>) alanlı olarak beyan edilen dükkân 36.000.000,-TL bedelle satılıktır. Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup, zemin kata indirgenmiş alan 203 m<sup>2</sup> olarak hesaplamıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 177.340,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 212 16 62
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide Büyükdere Caddesi üzerinde olan, bina bünyesinde zemin katında yer alan 225 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dükkân 57.000.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın hali hazırda aylık 295.000,-TL kira getirisi olduğu beyan edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 253.335,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.311,-TL)  
İlgilisi: 0 (541) 598 95 96
5. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide Halaskargazi Caddesi üzerinde olan, bina bünyesinde zemin katında yer alan 190 m<sup>2</sup> (zemin 100 m<sup>2</sup>, asma 90 m<sup>2</sup>) alanlı olarak beyan edilen dükkân 42.500.000,-TL bedelle satılıktır. Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup, zemin kata indirgenmiş alan 130 m<sup>2</sup> olarak hesaplamıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 326.920,-TL)  
İlgilisi: 0 (544) 681 47 37
6. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide Büyükdere Caddesi üzerinde olan, bina bünyesinde zemin katında yer alan 240 m<sup>2</sup> (zemin 120 m<sup>2</sup>, bodrum 120 m<sup>2</sup>) alanlı olarak beyan edilen dükkân 180.000,-TL bedelle kiralıktır. Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş olup, zemin kata indirgenmiş alan 144 m<sup>2</sup> olarak hesaplamıştır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.250,-TL)  
İlgilisi: 0 (541) 598 95 96

Not: Emsallerin tümünde pazarlık payı bulunmaktadır.

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

### Emsallerin seçimi

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

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

### Emsal analizi

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

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

**Konutlar Satılık Emsal Analizi**

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	90	254	60	100	210
<b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>	151.110	153.940	200.835	170.000	173.810
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	0%	-10%	-10%	-15%	-15%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	0%	10%	-5%	0%	10%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Brüt alan farkı</b>	25%	25%	25%	25%	25%
Kattaki konum	-20%	-20%	-5%	-5%	-20%
<b>Pazarlık payı</b>	-10%	-10%	-15%	-10%	-10%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-5%	-5%	-10%	-5%	-10%
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	143.555	146.245	180.750	161.500	156.430
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	157.695				

**Konutlar Kiralık Emsal Analizi**

	Emsal 6 Ortalaması	Emsal 7 Ortalaması	Emsal 8 Ortalaması
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	143	95	120
<b>Ortalama m2 birim kira değeri (TL)</b>	590	794	632
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	-10%	-15%	0%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	10%	0%	5%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	0%	0%
<b>Brüt alan farkı</b>	25%	25%	25%
Kattaki konum	-20%	-25%	-20%
<b>Pazarlık payı</b>	-10%	-15%	-10%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-5%	-30%	0%
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	561	556	632
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	580		

Not1: Emsal analizinde 3. Normal katta konumlu olan 92,06 m<sup>2</sup> alanlı 8 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Not2: Konu projede yer alan konutların emlak piyasasında ofis olarak pazarlandığı ya da fiiliyatta ofis olarak kullanıldıkları da gözlenmiştir. Bölge genelinde yapılan incelemelerde ofisler ile konut satış değerlerinin oldukça birbirine yakın olduğu gözlemlenmiştir. Tüm bu veriler ışığında konut m<sup>2</sup> birim değerlerine göre nitelik düzeltmesi yapılarak ofis değerleri için bu değer üzerinden şerefiye farkı uygulanmıştır.

**Dükân Satılık Emsal Analizi**

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	147	273	203	225	130
<b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>	127.210	146.520	177.340	253.335	326.920
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b> (Reklam kabiliyeti vs.)	-10%	-25%	-25%	-50%	-50%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	-30%	-15%	-20%	-20%	-30%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	10%	10%	10%	10%
<b>Brüt alan farkı</b>	25%	25%	25%	25%	25%
<b>Proje niteliği düzeltmesi</b>	5%	5%	5%	5%	5%
<b>Pazarlık payı</b>	-15%	-20%	-20%	-20%	-20%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-25%	-20%	-25%	-50%	-60%
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	95.410	117.215	133.005	126.670	130.770
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	~ 120.615				

**Dükân Kiralık Emsal Analizi**

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 6
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	147	273	225	144
<b>Ortalama m2 birim kira değeri (TL)</b>	578	732	1.311	1.250
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b> (Reklam kabiliyeti vs.)	-10%	-25%	-50%	-50%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	-30%	-15%	-20%	-30%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	10%	10%	10%
<b>Brüt alan farkı</b>	25%	25%	25%	25%
<b>Proje niteliği düzeltmesi</b>	5%	5%	5%	5%
<b>Pazarlık payı</b>	-10%	-10%	-15%	-15%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-20%	-10%	-45%	-55%
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	462	659	721	563
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	~ 600			

Not1: Emsal analizinde 398,87 m<sup>2</sup> alanlı 272 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları konum, cephe ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

## 7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m<sup>2</sup> birim kira/m<sup>2</sup> piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BRÜT M <sup>2</sup> PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŐ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	YUVARLATILMIŐ TOPLAM PİYASA DEĞERİ	PAZAR KİRA DEĞERİ
				(M <sup>2</sup> )		(TL)	(TL)	(TL)
1	8	3. Normal	Konut	59,3	157.695	580	9.350.000	34.500
2	75	12. Normal	Konut	60,8	138.899	511	8.445.000	31.000
3	86	13. Normal	Konut	125,73	145.805	536	18.330.000	67.500
4	217	29. Normal	Konut	61,5	169.192	622	10.405.000	38.500
5	218	29. Normal	Konut	59,3	162.587	598	9.640.000	35.500
6	219	29. Normal	Konut	60,8	160.087	589	9.735.000	36.000
7	221	29. Normal	Konut	125,73	172.902	636	21.740.000	80.000
8	223	29. Normal	Konut	60,8	160.087	589	9.735.000	36.000
9	224	29. Normal	Konut	59,3	162.587	598	9.640.000	35.500
10	225	29. Normal	Konut	61,5	169.192	622	10.405.000	38.500
11	271	35. Normal	Kafeterya	593,48	148.356	738	88.045.000	438.000
12	272	2. Bodrum	Dükkan	238	120.615	600	28.705.000	143.000
13	273	2. Bodrum	Dükkan	23,73	135.330	673	3.210.000	16.000
14	274	2. Bodrum	Dükkan	10,56	135.209	673	1.430.000	7.000
15	275	2. Bodrum	Dükkan	111,4	113.861	566	12.685.000	63.000
16	276	2. Bodrum	Dükkan	208,86	68.751	342	14.360.000	71.500
17	277	2. Bodrum	Dükkan	229,63	68.630	341	15.760.000	78.500
18	278	2. Bodrum	Dükkan	69,26	90.461	450	6.265.000	31.000
19	279	2. Bodrum	Dükkan	229,63	68.630	341	15.760.000	78.500
20	280	2. Bodrum	Dükkan	208,86	68.751	342	14.360.000	71.500
21	281	2. Bodrum	Dükkan	111,4	105.538	525	11.755.000	58.500



22	282	2. Bodrum	Dükkan	34,36	120.615	600	4.145.000	20.500
23	283	2. Bodrum	Dükkan	238	120.615	600	28.705.000	143.000
24	284	2. Bodrum	Dükkan	10,41	129.541	644	1.350.000	6.500
25	285	2. Bodrum	Dükkan	68,37	90.461	450	6.185.000	31.000
26	286	2. Bodrum	Dükkan	26,13	105.418	524	2.755.000	13.500
27	287	1. Bodrum	Ofis	270,45	157.695	580	42.650.000	157.000
28	288	1. Bodrum	Ofis	133,47	142.083	523	18.965.000	69.500
29	289	1. Bodrum	Ofis	170,13	141.926	522	24.145.000	89.000
30	290	1. Bodrum	Ofis	251,12	126.156	464	31.680.000	116.500
31	291	1. Bodrum	Ofis	139,01	134.198	494	18.655.000	68.500
32	292	1. Bodrum	Ofis	153,16	134.041	493	20.530.000	75.500
33	293	1. Bodrum	Ofis	121,95	134.198	494	16.365.000	60.000
34	294	1. Bodrum	Ofis	121,95	134.198	494	16.365.000	60.000
35	295	1. Bodrum	Ofis	153,16	134.041	493	20.530.000	75.500
36	296	1. Bodrum	Ofis	139,01	134.198	494	18.655.000	68.500
37	297	1. Bodrum	Ofis	250,83	125.998	463	31.605.000	116.000
38	298	1. Bodrum	Ofis	170,09	142.083	523	24.165.000	89.000
39	299	1. Bodrum	Ofis	133,47	142.083	523	18.965.000	69.500
40	300	1. Bodrum	Ofis	270,45	157.695	580	42.650.000	157.000
41	313	1. Normal	Ofis	437,8	149.810	551	65.585.000	241.000
42	314	1. Normal	Ofis	131,9	157.695	580	20.800.000	76.500
43	315	1. Normal	Ofis	197,41	149.810	551	29.575.000	109.000
44	316	1. Normal	Ofis	124,82	134.198	494	16.750.000	61.500
45	317	1. Normal	Ofis	137,17	134.198	494	18.410.000	67.500
46	318	1. Normal	Ofis	116	134.041	493	15.550.000	57.000
47	319	1. Normal	Ofis	115,89	134.041	493	15.535.000	57.000
48	320	1. Normal	Ofis	137,17	134.198	494	18.410.000	67.500
49	321	1. Normal	Ofis	124,82	134.198	494	16.750.000	61.500
50	322	1. Normal	Ofis	197,45	149.968	552	29.610.000	109.000
51	323	1. Normal	Ofis	131,9	157.695	580	20.800.000	76.500

52	324	1. Normal	Ofis	437,13	149.810	551	65.485.000	241.000
53	325	2. Normal	Ofis	437,81	149.810	551	65.590.000	241.000
54	326	2. Normal	Ofis	131,9	157.695	580	20.800.000	76.500
55	327	2. Normal	Ofis	197,4	149.810	551	29.575.000	109.000
56	328	2. Normal	Ofis	124,82	134.198	494	16.750.000	61.500
57	329	2. Normal	Ofis	137,17	134.198	494	18.410.000	67.500
58	330	2. Normal	Ofis	116	134.041	493	15.550.000	57.000
59	331	2. Normal	Ofis	115,88	134.041	493	15.535.000	57.000
60	332	2. Normal	Ofis	137,17	134.198	494	18.410.000	67.500
61	333	2. Normal	Ofis	124,82	134.198	494	16.750.000	61.500
62	334	2. Normal	Ofis	197,46	149.968	552	29.615.000	109.000
63	335	2. Normal	Ofis	131,9	157.695	580	20.800.000	76.500
64	336	2. Normal	Ofis	437,14	149.810	551	65.490.000	241.000
TOPLAM							1.385.360.000	5.425.500



## 7.7 Gelir Kapitalizasyonu **Yöntemi** ile **Ulaşılan Sonuç**

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

### 7.2.1 **KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ**

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

#### Konut ve Ofisler için;

2 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 244 ay (~ 20 yıl), 3 no'lu emsal için 241 ay (~ 20 yıl), 5 no'lu emsal için 260 ay (~ 22 yıl) Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak  $(20 + 20 + 22) / 3 = \sim 21$  yıl hesaplanmıştır.

#### Dükkânlar için;

1 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 220 ay (~ 18 yıl), 2 no'lu emsal için 200 ay (~ 17 yıl), 4 no'lu emsal için 193 ay (~ 16 yıl). Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak  $(16 + 17 + 18) / 3 = \sim 17$  yıl hesaplanmıştır.

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

### 7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Rapora konu konut ve ofislere benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (konut, ofis vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 19 – 23 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu konut ve ofislerin de 21 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşünderiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise (1/21 yıl=) yaklaşık % 4,70 olarak hesaplanmıştır.

Dükkânlar için ise yukarıda yapılan analizde 17 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği tespit edilmiştir. Dükkânlar için kapital oranı ise (1/17 yıl=) yaklaşık % 5,90 olarak hesaplanmıştır.

Konut ve ofislerin aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 4.154.500-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise

$$4.154.500 \text{ TL} \times 12 \text{ AY} = 49.854.000,-\text{TL'dir.}$$

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

$$\% 4,70 = 49.854.000,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Toplam Pazar Değeri}$$

Konut ve Ofislerin Toplam Pazar Değeri  $\cong$  1.060.725.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Dükkânların aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 1.271.000,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise

$$1.271.000,-\text{TL} \times 12 \text{ AY} = 15.252.000,-\text{TL'dir.}$$

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

$$\% 5,90 = 15.252.000,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Toplam Pazar Değeri}$$

Dükkânların Toplam Pazar Değeri  $\cong$  258.510.000,-TL olarak belirlenmiştir.

#### **Nihai Değer Olarak:**

Konut ve Ofislerin Toplam Pazar Değeri  $\cong$  1.060.725.000,-TL

Dükkânların Toplam Pazar Değeri  $\cong$  258.510.000,-TL

**Taşınmazların Toplam Pazar Değeri = 1.319.235.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## 7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

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

## 8. BÖLÜM

## ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	1.385.360.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	1.319.235.000,-TL
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	1.385.360.000,-TL

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri 1.385.360.000,-TL olarak takdir olunmuştur.

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

#### 8.4 **Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş**

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi" başlıklı 30. Maddesinin 1. fıkrasında "Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." yazmaktadır. Rehiner bölümünde bulunan ipotek, ilgili bankadaki kredilerin teminatını teşkil etmek üzere konulmuştur (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı). Söz konusu ipoteğin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapor konusu taşınmazlar konut ve işyeri niteliğindedir.

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

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

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

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

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

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

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

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

	TL	USD
<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	1.385.360.000	39.201.000
<b>Taşınmazların yıllık toplam kira değeri</b>	65.106.000	1.842.000

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 35,3397 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 1.640.121.250,-TL'dir.

### Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

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

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2024

(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2024)

Saygılarımızla,

İbrahim YİĞİT  
Harita Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

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